

سلسلة دليل المحامي
إعداد
عباس عبد الحليم محمد
المحامي

ف
إجراءات الشهر العقاري
والتوثيق

٨٠ / ٩٦

الطبعة الأولى

١٩٨٤

٢٠٠٤
ع. ف. م

سلسلة رليل المحامي
إعداد
عباس عبد الحليم محمد
المحامي

ف

إجراءات الشهر العتيق

والتوثيق

الطبعة الأولى

١٩٨٤

اهداء

الى النحامين الساطعين في سماء حياتي

الى روح أبي وأمي الطاهرة .

أهدي هذا الكتاب

كلمة شكر وتقدير :

الى المناضل النقابى الكبير وأحد علامات الكفاح الوطنى ، الى
استاذى الذى قدم لى عظيم المشورة والمعاونة ليس فقط من أجل
اصدار سلسلة دليل المحامى ، ولكن أيضا الذى أنار لى أول طريق
العمل والعطاء فى خدمة مهنة المحاماة والمحامين الى استاذى الفاضل
محمد فهيم أمين سكرتير عام نقابة المحامين أقدم أخلص الشكر
والعرفان بالجميل •

ولا يفوتنى أن أقدم عن نفسى ونيابة عن كل مستفيد من هذا
الكتاب أخلص الشكر والتقدير للأستاذ الفاضل **مصطفى الدقيشى**
وكيل أول وزارة العدل لشئون الشهر العقارى الذى كان لى شرف
مراجعته لمعلومات هذا الكتاب •

المؤلف

القسم الأول

الباب الاول

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

انشئت مصلحة الشهر العقارى بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ (١) وبدأت أعمالها من ١/١/١٩٤٧ الى ان صدر القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ (٢) بشأن التوثيق وأصبحت عمليات الشهر والتوثيق تتم فى مصلحة واحدة هى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق والتي صدر بتنظيمها القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ (٣) والتي نصت مادته الاولى على أن « تكون مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزارة العدل ».

ونصت مادته الثانية أيضا على أن « تشكل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق من أمين عام وأمين مساعد وعدد كفايه من مديري الإدارات والاعضاء الآخرين بالكادر الفنى العالى » .

ويلحق بها العدد اللازم من الموظفین بالكادر الإدارى والفنى المتوسط والكادر الكتابى .

وتحدد مكاتب الشهر العقارى والتوثيق ومأمورياتها ودائرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح وكيل الوزارة المختص .

ونصت المادة الثالثة على أن « يعين كل من الأمين العام والأمين العام المساعد بقرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح وزير العدل » .

ويعين باقى الاعضاء من وزير العدل بعد أخذ رأى المجلس الاعلى للمصلحة .

وتتكون المصلحة الى جانب ادارة الشهر وادارة التوثيق من عدة ادارات أخرى هى :

١ - ادارة التفتيش الفنى ٢ - ادارة البحوث القانونية والتشريع .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٥ فى ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦

(٢) نشر بالوقائع المصرية العدد ٥٨ فى ٣ يوليه سنة ١٩٤٧

(٣) نشر بالجريدة الرسمية العدد ٥ فى ٦ يناير سنة ١٩٦٤

- ٣ — ادارة القضايا .
٥ — ادارة المطالبات
٧ — الادارة الهندسية
٩ — ادارة الترجمة
١١ — ادارة المحفوظات
١٣ — ادارة السجل العينى
١٥ — ادارة التعاوينيات
١٧ — ادارة التخطيط والمتابعة
١٩ — ادارة السكرتارية
٢١ — ادارة الحسابات .
- ٤ — ادارة الشهر والتوثيق .
٦ — ادارة التفتيش الادارى والمالى .
٨ — ادارة التصوير .
١٠ — ادارة التحقيقات .
١٢ — ادارة المكافحة .
١٤ — ادارة التحريات .
١٦ — ادارة التنظيم والادارة .
١٨ — ادارة المخازن .
٢٠ — ادارة شئون العاملين .

منهج البحث

مكاتب الشهر العقارى ومأموريتها : اختصاص — وظائف
مكاتب التوثيق وفروعها : اختصاص — وظائف — إجراءات

الفصل الاول

مكاتب الشهر العقارى ومأموريتها

نصت المادة الاولى (١) من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على أن « ينشأ فى المديريات والمحافظات مكاتب للشهر العقارى تتولى شهر المحررات التى تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدها » .

اختصاص مكاتب الشهر (مادة ٥ من قانون الشهر) :

يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

واذا كانت العقارات واطعة فى دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب اجراء الشهر فى كل مكتب منها .

ولا يكون للشهر الذى يتم فى احد هذه المكاتب اثره الا بالنسبة الى العقارات او اجزاء العقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

ويعد بكل مكتب فهرس للمحررات التى تم شهرها فيه وتحرر الشهادات العقارية التى تطلب وفقا للبيانات الواردة فى هذا الفهرس .

ويبين فى هذه الشهادات قلم التسجيل الذى شهرت فيه المحررات متى كان شهرها يسبقا على العمل بأحكام هذا القانون .

وظائف مكاتب الشهر (مادة ٦ من قانون الشهر) (١) :

تقوم مكاتب الشهر بما يأتى :

١ - مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحيه للشهر .

٢ - اثبات المحررات فى دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها

(١) معدله بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقارى والتوثيق

(١) معدله بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ والمنشور بالجريدة الرسمية

بالعدد ١٤ بتاريخ اول ابريل سنة ١٩٧٦ والقاضى بتعديل بعض مواد قانون الشهر .

- ٣ - تصوير المحررات التى يطلب شهرها
- ٤ - حفظ أصول المحررات التى تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها .
- ٥ - اعداد غهارس للمحررات التى تشهر
- ٦ - التأشيرات الهامشية وارسال صور منها للمكتب الرئيسى
- ٧ - اعطاء الشهادات العقارية .
- ٨ - اعطاء صور من المحررات التى تم شهرها ومرفقاتها .
- ٩ - الترخيص بالاطلاع (الكشف النظرى)

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خترة فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية .

— لا يجوز بأى حال من الاحوال أن تنقل من مكاتب الشهر أصول المحررات التى تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر مادة ٧ من قانون الشهر) .

وظائف المأمورية واختصاصها :

تتلقى المأمورية المختصة الطلبات المتعلقة بشهر المحررات من أربع نسخ ومعها الاوراق المنصوص عنها فى القوانين واللوائح وتتولى المأمورية فحصها من الناحية القانونية ثم تحيلها بعد استيفاء ما يلزم توافره الى قلم الاستعلامات الهندسية (م ٧ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر) .

وتقوم المأمورية بالتأشير على الطلبات بالقبول للشهر . وعلى مشروعات المحررات بالصلاحية للشهر متى كانت مستوفية للشرائط القانونية والهندسية .

اقلام الاستعلامات الهندسية :

يعاون المأمورية فى فحص طلبات الشهر قلم الاستعلامات الهندسية الموجودة بمقر المأمورية ويتولى مراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الاخص فيما يتعلق بمعينة العقار على الطبيعة للتثبت من موقعة وسطحه

وحدوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التملك وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء وكذلك فيما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب النقل منه . ويوافي هذا القلم المأموريه برأية كتابة فى هذا الشأن (١) .

وعند اختلاف الرأى بين أقلام الاستعلامات والمأموريات أو مكاتب الشهر يفصل المكتب الرئيسى فى الخلاف فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ارسال الاوراق اليه (٢) .

ويؤشر على الخرائط الخاصة بأرقام وسنى طلبات الشهر التى تقدم للمأمورية فى الجزء الذى يتعلق به الطلب . وتعد اتمام شهر المحرر الذى تقدم الطلب فى شأنه يؤشر فى الخرائط برقم شهر المحرر والسنة التى تم بها ويستعمل فى هذين النوعين من التأشير مدادات مختلفان اللون (٣) . ويقوم باجراء التأشير المنصوص عليه فى المادة السابقة قلم الاستعلامات الهندسى بناء على طلب المأمورية وتحت اشرافها (٤) .

وتنص المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر على ان « تزود كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة للرجوع اليها عند فحص طلبات الشهر ويعد بالمأموريات فهرس عينى للعقارات لكل ناحية أعيدت مساحتها وتبين فى هذا الفهرس التصرفات التى تطرأ على العقارات بعد اعداد الدفاتر المتقدم ذكرها .

ويؤشر فى الفهرس العينى أيضا بطلبات الشهر التى تقدم من وقت البدء فى اعداد دفاتر المساحة الحديثة » .

- (١) م ٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
- (١) م ٩ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
- (١) م ١١ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .
- (١) م ١٢ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر .

الفصل الثانى

وظائف مكاتب التوثيق وفروعها واجراءات التوثيق

طبقا لقانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ وتعديلاته

وضع المشرع المصرى بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ وتعديله بالتانوين ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ ، ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ النظام الثابت للتوثيق ونصت المادة ١٢ منه على أن « يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن تشمل بيانا لعملية التوثيق وتنظيم دفاتره ودفاتر الفهارس والصور والتنظيم الداخلى لمكاتب التوثيق وسير العمل فيها » . وتنفيذا لهذا ، صدرت اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق فى ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٧ وعمل بها من اول يناير سنة ١٩٤٨ .

واذا كانت هذه المكاتب ستتبع بطبيعة الحال وزارة العدل فان عددها ومقر كل منها واختصاصه يكون بقرار من وزير العدل ، ولا بد من التنبيه هنا الى انه لم يرد بتحديد اختصاص كل مكتب ذوى الشأن على أن يتقدم بمحرره الى مكتب يعينه ، بل أن له أن يقدم به الى أى مكتب يشاء لتوثيقه ، وانما أريد من هذا التحديد منع الموثق فى أحد المكاتب من أن يباشر مأمورية التوثيق خارج دائرة اختصاص هذا المكتب (١) .

اختصاص مكاتب التوثيق وفروعها (مادة ٢ من قانون التوثيق) :

- ١ - تلقى المحررات الرسمية فى الدفاتر المعدة لذلك .
- ٢ - اثبات المحررات الرسمية فى الدفاتر التى تم توثيقها .
- ٣ - وضع الصيغ التنفيذية على صورة المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ .
- ٤ - حفظ أصول المحررات التى تم توثيقها وموافاة المكتب الرئيسى بصورة من كل منها .
- ٥ - اعداد فهارس المحررات التى تم توثيقها .
- ٦ - اعطاء صور من المحررات الموثقة ومرفقاتها .
- ٧ - التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية .
- ٨ - اثبات تاريخ المحررات العرفية .

(١) الاذكرة ايضاحية لمشروع قانون التوثيق .

٩ - التأشير على الدفاتر التى تنص القوانين على التأشير عليها عن طريق مكاتب التوثيق .

١٠ - قبول وايداع المحررات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

١١ - اعطاء الشهادات بحصول التصديق على التوقيعات أو اثبات التاريخ فى المحررات العرفية أو التأشير فى الدفاتر المشار اليها فى البند التاسع .

١٢ - اثبات تاريخ عقود الايجار بين المؤجر والمستأجر .

وقد جاء البند الاخير تنفيذا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

و وظائف مكاتب التوثيق :

١ - توثيق عقود زواج الاجانب :

تنص المادة ٣ من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ على أن «تتولى المكاتب توثيق جميع المحررات وذلك فيما عدا عقود الزواج واشهادات الطلاق والرجعة والتصادق على ذلك الخاصة بالمصريين المسلمين والمصريين غير المسلمين المتحدى الطائفة والملة ، ويتولى توثيق عقود الزواج والطلاق بالنسبة الى المصريين غير المسلمين والمتحدى الطائفة والملة موثقون منتدبون يعينون بقرار من وزير العدل ، ويضع الوزير لائحة تبين شروط التعيين فى وظائف الموثقين المنتدبين واختصاصاتهم وجميع ما يتعلق بهم » ويستحق على عقود الزواج المذكورة رسم طبقا للقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠

ومن خلال هذا النص فان مكاتب التوثيق تتولى توثيق جميع عقود الزواج واشهادات الطلاق والرجعة والتصادق على ذلك الخاصة بـ :

● المسلمين اذا كان طرفا العقد اجنبيين أو كان أحد الطرفين فيه اجنبيا .

● تغير المسلمين اذا كان طرفا العقد مصريين مختلفى الطائفة والملة أو كان أحدهما أو كلاهما اجنبيا ولو اتحد طائفة أو ملة .

ويجب على الموثق قبل اجرائه التوثيق أن يتثبت من اهلية المتعاقدين ورضائهم وصفاتهم وسلطاتهم (١) .

(١) مادة ٥ من قانون التوثيق المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦

وإذا كان محل التوثيق زواج أجنبي بمصرية أو التصديق عليه فيجب على الموثق قبل إجراء التوثيق أن يتثبت كذلك من توافر الشروط الآتية :

(أ) حضور الأجنبي بشخصه عند إجراء توثيق العقد .

(ب) ألا يجاوز فارق السن بين المتعاقدين خمسا وعشرين سنة .

(ج) تقديم الأجنبي شهادتين صادرتين من الجهة المختصة في الدولة التي يحمل جنسيتها أو من قنصيلتها في جمهورية مصر العربية تفيد أحدهما أنها لا تمنع في الزواج وتتضمن الأخرى بيانات في تاريخ وجهة ميلاده وديانته ومهنته والبلد المقيم بها وحالته الاجتماعية من حيث سبقه الزواج وعدد الزوجات والأبناء وحالته المالية ومصادر دخله ، وبشرط التصديق على كل من الشهادتين من السلطات المصرية المختصة .

(د) تقديم كل من المتعاقدين شهادة ميلاده فإن تعذر ذلك وجب على الأجنبي تقديم أية وثيقة رسمية تقوم مقامها ووجب على المصرية تقديم صورة رسمية من واقعه قيد الميلاد .

ويجوز بناء على قرار من وزير العدل أو من يفوضه التجاوز عن كل أو بعض الشروط سالفه الذكر عند توثيق العقد .

كما يجوز له قصر توثيق عقود الزواج والتصديق عليه وشهادات الطلاق والتصديق عليه المتعلقة بمصريات وأجانب على مكتب أو أكثر من مكاتب التوثيق دون غيرها .

وتطبقا لهذا النص فقد صدر قرار وزارة العدل رقم ١٣٠ لسنة ١٩٧٩ بقصر توثيق هذه العقود على مكاتبين فقط في القاهرة والإسكندرية .

وإذا كان أحد طرفي عقد الزواج مصريا فلا يجوز توثيق عقد الزواج إذا كان سن الزوج أقل من ١٨ سنة وسن الزوجة أقل من ١٦ سنة .

٢ - التوكيلات والتفويضات العامة (١)

إذا تم التعاقد بوكيل فعلى الموثق التأكد من أن مضمون المحرر المطلوب توثيقه لا يتجاوز حدود الوكالة الثابتة بالتوكيل المقدم .

(١) نشر برقم ١٥ غنى بتاريخ ١٧/٨/١٩٤٩ .

والوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لا تخول الوكيل صفة الا في أعمال الادارة ويعد من أعمال الادارة الايجار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات اما اذا زادت على ثلاث سنوات فيجب النص في سند الوكالة على ذلك .

ولا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الادارة وخاصة في البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة امام القضاء والوكالة الخاصة في نوع معين من انواع الاعمال القانونية تصح ولو لم يعين كل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات فيجب تعيين محل التبرع (العقار أو المنقول) .

والوكالة الخاصة لا تحمل للوكيل صفة الا في مباشرة الامور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الامور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل امر والعرف الجاري .

اذا عين عدة وكلاء في عقد واحد دون الترخيص في انفرادهم في العمل كان عليهم العمل مجتمعين الا اذا كان العمل مما يحتاج الى تبادل الراى كقبض الدين أو وفائه .

ولا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء اكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الاصيل على انه يجوز للاصيل في هذه الحالة اجازة التعاقد ، كل هذا مع مراعاة ما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة .

والعدول عن الوكالة والغاؤها يكفى أن يكون باقرار مصدق على التوقيع فيه .

ويجب لالغاء التوكيل أو التنازل عنه اعلان الوكيل أو الموكل حسب الاحوال واعلان الجهة المحفوظ بها هذا التوكيل باقرار الالغاء المشار اليه أو بالمستند الرسمى المثبت لوفاة الموكل أو الوكيل ثم يؤثر على التوكيل نفسه بما يفيد الغاؤه بعد التأكد من تمام الاعلان .

وتقضى المادة ٥٦ من تعليمات الشهر العقارى على أن « للمحامين

دون غيرهم حق الحضور عن الحضور أمام المحاكم والمحكمة أن تأذن للمتقاضين في أن ينيثوا عنهم في المرافعة أمامها أزواجهم أو أصهارهم أو اشخاص من ذوى قرياهم لغاية الدرجة الثالثة .

٣ - اثبات تاريخ المحررات العرفية :

تنص المادة ٣١ من قانون التوثيق على أن « تقوم مكاتب التوثيق بعد اداء الرسم المقرر باثبات تاريخ المحررات العرفية بكتابة محضر يثبت فيه تاريخ تقديم المحرر ورقم ادراجه في الدفتر المعد لذلك ويختتم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق .

ولا يقبل اثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر .

ولذا فان مكتب التوثيق وفروعها تقوم باثبات تاريخ المحررات العرفية غير واجبة الشهر بعد سداد الرسم المقرر ويتم التأشير بثبوت التاريخ على ذات المحررات المقدمة مع ملاحظة الا تكون قد تضمنت أية بيانات مخالفة للاداب والنظام العام . ويكتب محضر بذيل المحرر يثبت فيه تاريخ تقديمه ورقم ادراجه في الدفتر ويختتم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق .

وتنص المادة ٣٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق على أن « يعد بكل مكتب دفتر تدرج فيه المحررات التي اثبت تاريخها بأرقام متتابعة ويبين فيه أسماء ذوى الشأن ومحال اقامتهم وموضوع المحرر واداء الرسم ويوقعه الموثق وصاحب الشأن عند تسليم المحرر » .

وتنص المادة ٧٥ من تعليمات الشهر بأنه « لا يقبل اثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر وكذا المحررات التي يتطلب فيها القانون شكلا خاصا وعقود الزواج العرفية » .

٤ - التصديق على توقيعات ذوى الشأن في المحررات العرفية :

نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق على أنه « يجب على الموثق قبل التوقيع من ذوى الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع المحرر الذين يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه » .

ونصت المادة ٢٣ من اللائحة أيضا على أنه « اذا كان المحرر المقدم للتصديق على توقيعات ذوى الشأن فيه بلغة أجنبية وجب اشتماله على ملخص باللغة العربية موقع منهم » .

ونصت المادة ٢٤ من اللائحة على أنه « بعد توقيع ذوى الشأن أمام الموثق يعمل محضر في ذيل المحرر يذكر فيه الموثق اسماءهم ومحال اقامتهم وحصول التوقيع منه أمامه واسماء الشهود ومهنتهم ومحال اقامتهم .

ويوقع هذا المحضر الشهود والموثق ثم يوضع عليه خاتم المكتب ورقم ادراجه في الدفتر المعد لذلك » .

ونصت المادة ٢٥ من اللائحة على أن « يعد بكل مكتب من مكاتب التوثيق دفتر تدرج فيه محاضر التصديق على التوقيعات بأرقام متتابعة ويذكر فيه ملخص المحرر مع بيان أسماء ذوى الشأن ومحال اقامتهم وأسماء الشهود واسم الموثق ويوقع منهم » .

وللموثق أن يمتنع عن التصديق اذا اتضح له جهل المتعاقدين بما تضمنه المحرر من التزامات مما يجعل رضاءهم معييا (١)

ويراعى في حالة توقيع صاحب الشأن بختمه التوقيع ببصمة ابهامه ايضا . وذلك في كلا المحرر ودفتر التصديقات (٢) .

محاضر ابحاث واقعة الامتناع عن التوقيع على المحررات (٣) :

١ - اذا امتنع بعض المتعاقدين عن التوقيع على المحررات المراد توثيقها؛ أو التصديق على التوقيعات فيها بعد اعلانهم على يد محضر وطلب الباقيون تحرير محضر لاثبات واقعة امتناعهم فيحرر المحضر المطلوب ويجب على الموثق أن يتأكد من اعلان المتنعين رسميا عن الحضور في تاريخ معين مع بيان الحجز المطلوب الحضور من أجله بيانا كافيا والتأكد من امتناع هذا الشخص من التوقيع بأن يطلب اليه القيام بهذه العملية بعد التحقق من شخصيته بسؤال الشهود وتذكر ساعة فتح وقفل المحضر ويوقع عليه الحاضرون ويرفق به المستند المثبت للاعلان حسب الاسبقية .

(ب) تثبت هذه المحاضر في دفتر اثبات المحاضرات التي تم توثيقها ويعطى لها الرقم المسلسل في الدفتر المذكور حسب الاسبقية .

(ج) تقدر الرسوم الخاصة بها وفقا للقاعدة العامة التي تطبق على المحررات المطلوب توثيقها أمام الصور فيحصل عليها عشرون قرشا عن كل ورقة .

(١) منشور رقم ١٦ فنى بتاريخ ١٠/٤/١٩٤٨

(٢) منشور رقم ١١ فنى بتاريخ ١٠/٨/١٩٥٠

(٣) منشور رقم ٢٨ فنى بتاريخ ٢/١/١٩٤٨

امكان قيام مأمور الشهر بأعمال التوثيق (١) :

يجوز لمأمور الشهر العقاري أن يقوم بأعمال التوثيق نيابة عن الموثق خصوصا في الحالات التي ينطبق عليها نص المادة (٥٤) من تعليمات الشهر .

اجراءات التوثيق :

تقدم المحررات المطلوب توثيقها من ثلاث صور متطابقة على الورق ذى الهامشين ويجب أن تكون مدونه بخط واضح خال من الشطب والتحشير . أما المحررات المطلوب التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها فتقدم من نسخة واحدة .

يقدم المحرر الى رئيس المكتب أو الفرع للتأشير عليه ثم يحيله الى المختص الذى يقدر الرسوم المستحقة على المحررات وفقا لاحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن رسوم التوثيق والشهر .

يتوجه الطالب بمحرره الى الخزينة لسداد الرسم وتسلم الايصال الدال على ذلك .

يتقدم الطالب بعد ذلك بمحرره مرفقا به قسيمة السداد الزرقاء الى الموثق الذى يعينه رئيس المكتب أو الفرع .

يتم توثيق المحررات أو التصديق عليها بمعرفة الموثق ويجب أن يتم التوقيع عليها من أصحاب الشأن فيها أمامه بعد تلاوتها عليهم والتحقق من اهلية المتعادين ورضائهم وصفاتهم وسلطانهم .

تسليم صور المحررات التى توثيقها :

تسلم المحررات العرفية الى اصحاب الشأن فور اتمام التصديق أو اثبات تاريخها ، أما المحررات الموثقة فيسلم صاحب الشأن بعد اتمام توثيقها صورة رسمية منها .

وتنص مادة ٩ من قانون التوثيق :

« لا يجوز تسليم صور تنفيذية ثائية من المحرر الموثق اصحاب الشأن الذى تسلم الصورة التنفيذية الاولى الا بحكم من محكمة المواد الجزئية

(١) منشور رقم ٢٦ غنى بتاريخ ٢٧/١٠/١٩٤٨

التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وتبجكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم الى خصمه الآخر .

سلطة الموثق في رفض التوثيق (١) والتظلم منه (٢) :

إذا اتضح للموثق عدم توافر الاهلية أو الرضا أو الصفات أو السلطات لدى المتعاقدين أو عدم توافر الشروط الخاصة بعقد زواج المصريات بأجانب أو إذا كان المحرر المطلوب توثيقه ظاهر البطلان فإنه يجب على الموثق ان يرفض التوثيق واطار ذوى الشأن بالرفض بكتاب موصى عليه يوضح فيه اسباب الرفض .

ويحق لمن رفض توثيق محرره ان يتظلم الى قاض الامور الوقفية بالمحكمة التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وذلك في خلال عشرة أيام من ابلاغ الرفض اليه .

وله أن يطعن في القرار الذي يصدره قاضى الامور الوقفية أمام غرفة المشورة (٣) بالمحكمة الابتدائية وقرار القاضى أو غرفة المشورة لا يحوز قوة الشيء المقضى ته في موضوع المحرر .

● تقضى المادة ١٠٠ من تعليمات التوثيق على أن « يكون توثيق المحررات أو التصديق على توقيعات اصحاب الشأن فيها في المكتب أو الفرع في مواعيد العمل الرسمية الا اذا كان أحد المتعاقدين في حالة لا تسمح له بالحضور الى المكتب أو الفرع فيجوز عندئذ للموثق ان ينتقل الى محل اقامته بناء على طلبه للقيام بالاجراء المطلوب وذلك بعد دفع الرسم المقرر للانتقال » .

العقود التي تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه يراعى قبل توثيقها أو شهرها ما يلى :

طبقا لقانون المحاماة المعمول به حاليا والمطعون عليه بعدم دستوريته رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ والتي نصت المادة ٥٩ منه على أنه « مع مراعاة حكم

(١) مادة ٦ من قانون التوثيق .

(٢) مادة ٧ من قانون التوثيق .

(٣) المقصود بغرفة المشورة الدائرة الاستئنافية بالمحكمة الابتدائية .

الفقرة الثانية من المادة (٣٥) لا يجوز تسجيل العقود التي تبلغ قيمتها خمسة آلاف جنيه فأكثر أو التصديق أو التأشير عليها بأى إجراء أمام مكاتب الشهر والتوثيق أو أمام الهيئة العامة للاستثمار وغيرها إلا اذا كانت موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل ومصدقا على توقيعها من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .

وقد كانت المادة ٨٨ من قانون المحاماة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ قبل الغائه تنص على أنه « لا يجوز تسجيل العقود التي تزيد قيمتها على ١٥٠٠ جنيه أو التصديق أو التأشير عليها بأى إجراء أمام مكاتب الشهر والتوثيق وغيرها إلا اذا كانت موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل » .

ويتعين على هذه المكاتب الرجوع لجداول النقابة المودوعة لديها للتحقق من صفة المحامى ودرجة قيده

الباب الثانى

المحررات واجبة الشهر

طبقا لقانون الشهر رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

والمعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦

منهج البحث

طرق الشهر :

(أ) التسجيل : وتشهر بطريق التسجيل المحررات الآتية :

— التصرفات والاحكام التى نصت عليها المادة التاسعة من قانون الشهر والتى ترد على حقوق عينية عقارية أصلية

— التصرفات والاحكام التى نصت عليها المادة العاشرة من قانون الشهر والتى ترد على حقوق عينية عقارية أصلية

— الأيجارات والسندات التى ترد على منفعة العقار طبقا لنص المادة ١١ من قانون الشهر .

— المخالصات والحوالات طبقا لنص المادة ١١ من قانون الشهر

— شهر حق الارث طبقا لنص المادة ١٣ من قانون الشهر

(ب) القيد : وتشهر بطريق القيد التصرفات والاحكام المنصوص عليها بالمادة ١٢ من قانون الشهر والتى ترد على حق من الحقوق العينية العقارية التبعية .

(ج) التأشير الهامش : وتشهر بطريق التأشير الهامش المحررات الآتية :

— الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرفات العينية العقارية الأصلية والتبعية صحة ووجودا . او نفاذا طبقا للمواد ١٥ ، ١٦ من قانون الشهر .

— ديون التركة والتى نصت عليها المادة ١٤ من قانون الشهر

— التأشير فى هامش القيد الاصلى بتحويل حق مضمون بقيد أو برهن ويمحو القيد أو التنازل عن مرتبته طبقا للمادة ١٩ من قانون الشهر .

(د) الإيداع : وتشهر بطريق الإيداع المحررات المنصوص عليها بالمادة ٥٧ من قانون الشهر .

الفصل الاول

المحررات التى تشهر بطريق التسجيل

التصرفات والاحكام النهائية المنصوص عليها بالمادة التاسعة من قانون الشهر وترد على حقوق عينية عقارية اصلية :

نصت المادة التاسعة من قانون الشهر على أن « جميع التصرفات التى من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقف والوصية . .

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن . .

ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذى قضى له به ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينة .

ولا تسرى الفقرتان السابقتان اذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة » .

وطبقا لهذا النص يدخل فى عداد التصرفات الواجب تسجيلها الاعمال القانونية الاتية :

(١) العقود والاتفاقات التى من شأنها انشاء حق عيني أو نقله أو تغييره أو زواله — كالبيع ، والمقايضة ، وتقديم حصه عقارية فى شركة ، والوفاء بتقديم عين عقارية ، وحق الانتفاع وحق الارتفاق ، وحق السكنى ، والوعد بالبيع المتبادل بين البائع والمشتري متى كان هناك تراضى على الثمن ، وعقد الهبة الذى يشترط لتسجيله أن يحرر فى قالب عقد رسمى امام الموثق .

(ب) التصرفات الادارية الصادرة من الحكومة وتشمل: مزايم: نزاع الملكية ، محاضر: مرسى المزايد المتضمنة بيع عقارات بالطريق الادارى .

(ج) تسجيل الوقف : أصبح تسجيل الوقف شرطا من شروط صحته فلا يترتب على الاشهاد الصادر من الواقف أى اثر اذا لم يكن مسجلا .

(د) تسجيل الوصية : لا تنتقل ملكية الموصى له للعين الموصى بها الا اذا تحققت الشرائط : وفاة الموصى — تسجيل الوصية — خلو تركة الموصى له من الديون . ويجب على من يتلقى حقا عينيا من الموصى له ان يتحقق من توافر هذه الشرائط والا كان التصرف الصادر له باطلا لا ينفذ فى حق دائئى التركة او الغير الذين يتعاملون مع الوارث .

(هـ) الاحكام النهائية ويدخل فى عدادها الاحكام الاتية :

● احكام مرسى المزايد الصادرة فى دعاوى القسمة اذا كان الرئيس عليه المزايد من الغير .

● الاحكام الصادرة فى دعاوى الشفعة .

● الاحكام الصادرة فى دعاوى صحة التعاقد المستندة الى عقد بيع عرفى او الى وصية لم تسجل حال حياة الموصى اذا امتنع الورثة عن التصديق عليها .

● الاحكام الصادرة فى دعاوى البذل .

● الاحكام المثبتة لانشاء حق ارتفاق او المحددة اعمال حقوق الارتفاق الواجبة قانونا .

● الاحكام الصادرة بتقرير ارتفاق الرى او التصرف من مجرى معين ينفذ من ارض اخرى بثمن معين .

● الاحكام الصادرة لصاحب الارض التى ليست لها اتصال بالطريق العمومى بأحقيتها فى الاتصال به من مسلك معين بثمن محدد .

● كل حكم مثبت حصول تعديل او تغيير فى حدود الملك او فى قدرة او فى محل ارتفاق اتفاقى او فى سعته .

اما الاحكام الصادرة فى دعاوى صحة التوقيع فلا يجوز تسجيلها لانها دعاوى تحفظية شرعت لتطمئن من بيده سند عرفى على آخر الى ان

الموقع على ذلك العقد لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه ان ينازع في صحته ، فالحكم الصادر فيها لا ينصب الا على صحة او عدم صحة التوقيع المذيل على الورقة .

والحقوق العينية المشار اليها في هذه المادة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول الا بالتسجيل ومن تاريخ هذا التسجيل دون ان يكون لهذا التسجيل اثر رجعى ينسحب الى تاريخ التصرف نفسه ، ولكنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التى من شأنها هذا التصرف ان يرتبها له ما عدا انتقال الحق العينى غيراخى هذا الانتقال حتى حصول التسجيل . ففى عقد البيع مثلا لمشتري العقار الحق فى تسلمه وفى الحصول على ريعه وثمراته طبقا لاحكام هذا العقد حتى قبل حصول التسجيل . وكذلك لهذا المشتري الحق فى مطالبة البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية تنفيذا عينيا فاذا امتنع او تأخر جاز للمشتري ان يحصل فى مواجهته على حكم باثبات عقد البيع فيقوم هذا الحكم مقام العقد المصدق على التوقيع فيه ويكون قابلا للتسجيل (١) .

٢ — التصرفات والأحكام النهائية التى نصت عليها المادة العاشرة من قانون الشهر :

نصت المادة العاشرة على ان « جميع التصرفات والاحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل ان هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها اموالا موروثة ويجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة او بصحة التعاقد على القسمة ان يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر انتهاء حالة الشيوع ، كما يجوز ان يطلب قصر التسجيل على نصيبه فى قسم او ناحية معينة . وعلى المكاتب التى تم فيه التسجيل ان يخطر مكاتب الشهر التى تقع بدائرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك » فقد قام قانون الشهر العقارى على التفرقة بين التصرفات الانشائية المنصوص عليها بالمادة التاسعة وبين التصرفات الاقرارية المنصوص عليها بالمادة السابقة ، فحتم تسجيل الاولى كشرط أساسى لنقل الملكية العقارية واشترط تسجيل الثانية لتكون لها حجيتها على الغير فقط لأن العقود

المذكورة الايضاحية عن مشروع تنظيم الشهر العقارى

والأحكام الإقرارية لا تعتبر في ذاتها السبب المنشئ للحق العيني بل تستند في أساسها إلى التصرف المنشأ في المسجل الذي تستمد منه مصدرها ويدخل في عداد ذلك ما يأتي :

(أ) **عقد القسمة** : يعتبر عقد القسمة الذي يتم بين الملاك على الشيوع مقررا للاحق ويجب تسجيله للاحتجاج به على الغير فقط .

(ب) **عقد الصلح** : يعتبر عقد الصلح مقررا للحقوق متى كانت العقارات موضوع العقد تدخل في صميم النزاع الذي جاء الصلح حاسما له .

وقد يكون الصلح عقد انشائي ناقلًا للملكية كما لو تضمن بيعا أو هبة أو غيرها فيصبح حكمه في باب التسجيل حكم التصرفات الانشائية ، ومثال ذلك : فإذا وقع صلح بترك منازعة في عقار على أن يأخذ التارك عقارا آخر كان العقد مقررا للملك في العقار الأول وناقلًا للملك في العقار الثاني

(ج) **عقد التخارج** : الذي يتنازل بمقتضاه الوارث لباقي الورثة أو لأحدهم عن نصيبه في الشركة تنازلا شاملا لجميع ما يخصه في الشركة في مقابل مبلغ معين ومن ثم فهو يأخذ حكم القسمة ويجب تسجيله للاحتجاج به على الغير فقط أما إذا صدر التخارج من وارث لغير وارث فيعتبر عقد بيع استحقاق في الشركة ويجب تسجيله لأن من شأنه إنشاء حق ملكية .

٣ — تسجيل بعض الحقوق التي جاءت بها المادة الحادية عشرة من قانون الشهر :

نصت المادة (١١) على أنه « يجب تسجيل الإيجارات و السندات التي ترد على منفعة العقار إذا ازدادت مدتها على تسع سنوات و المخالفات و الحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك .

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات و السندات وفيما زاد على أجره ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالفات و الحوالة .

وطبقا لهذا النص يجب تسجيل العقود والأحكام الآتية :

(أ) **عقد الإيجار** : إذا ازدادت مدته عن تسع سنوات للاحتجاج به على الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار — كالمشتري من المؤجر —

وللدائن المرتهن للعقار المؤجر — المفاضلة اذا تعدد المستأجرون لعقار واحد من مؤجر واحد والغبرة متى تكل هذا عند المفاضلة بالأسبقية فى التسجيل لا بأسبقية التاريخ .

(ب) **السندات التى ترد على منفعة العقار :** مثل عقد عارية الاستعمال اذا ورد على منفعة عقار وكانت مدته على تسع سنوات لانه عقد يخول للشريك على الشئوع الانتفاع بالعقار قبل اجراء القسمة النهائية . (ج) المخالصات والحوالات عن اجرة قبضها المؤجر معجلا لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

(د) الاحكام النهائية المثبتة لعقود الايجار اذا ازدادت مدتها على تسع سنوات وكذا الاحكام النهائية المقررة للمخالصات او الحوالات بالاجرة اذا زادت مدتها على ثلاث سنوات .

٤ — **السندات المثبتة لحق الارث :**

نصت المادة ١٣ على انه « يجب شهر حق الارث بتسجيل اشهادات الوارث الشرعية او الاحكام النهائية او غيرها من السندات المثبتة لحق الارث مع قوائم جرد التركة اذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق ويجوز ان يقصر شهر حق الارث على جزء من عقارات التركة وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحده يبنى على اساسها تصرفات الورثة » .

وطبقا لهذا النص فلا تتوقف انتقال الملكية الى الورثة على تسجيل حق الارث ولكن رتب القانون جزاءا على عدم تسجيل حق الارث وهو عدم جواز شهر التصرف الصادر من الوارث الى الغير فى كل او بعض اى حق من الحقوق العينية المتعلقة بالتركة الا بعد شهر حق الارث .

ويراعى أن ما يشهر هو السند المثبت لحق الارث كالاعلام الشرعى وقائمة جرد التركة بعد التوقيع عليها من طالب الشهر والتصديق على توقيعه .

وقد قضت المادة ٥٣ بقصر شهر حق الارث على الحقوق التى تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون فى ١٩٤٦/١٢/٣١ : اما حقوق الارث السابقة على هذا التاريخ فلم يوجب القانون شهرها ولكنه أجاز هذا الشهر اذا اختار الورثة اجراءه .

٥. ب ديون تركة المورث :

تشهر هذه الديون بطريق التأشير الهامش ونظرا للارتباط بينها وبين اشهار السندات المثبتة لحق الارث فقد راينا شرحها فى هذا الموضع .

فقد نصت المادة ١٤ من قانون الشهر على انه :

«يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل الاشهادات أو الاحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك اذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن ان يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير » .

وهذه المادة ترمى الى تنظيم القاعدة التى تقضى بأن لا تركة الا بعد سداد الديون وتخول لدائن التركة حق تتبع اعيانها لاستيفاء حق بطريق الافضلية على الوارث ومن يتعامل معه بالزام الدائن العادى للتركة بشهر دينه عن طريق التأشير به على هامش تسجيل حق الارث فى خلال سنة من تاريخ تسجيل حق الارث .

ويترتب على ذلك ما يأتى :

(أ) اذا أشر الدائن العادى بالدين فى مدى سنة من تاريخ تسجيل حق الارث فله ان يحتج بدينه ضد كل من تلقى من الوارث حقا عينيا على اعيان التركة حتى ولو شهره صاحبه قبل التأشير بالدين لأن الشارع قد أراد حماية الدائن من التصرفات التى قد يبادر الوارث الى اجرائها قبل ان يتمكن الدائن من العلم بافتتاح التركة ومن التأشير بدينه .

وعلى سبيل المثال فاذا باع المورث حال حياته عقارا الى مشترى بعقد غير مسجل ثم تصرف ورثة البائع فى ذات العقار الى مشترى آخر بعقد مسجل فالأفضلية للمشتري من المورث متى أشر بهذا العقد على هامش تسجيل حق الارث فى خلال سنة .

(ب) اذا أشر الدائنون العاديون بديونهم فى مدى سنة من تاريخ تسجيل حق الارث ، فلا وجه للأفضلية بينهم حتى ولو كان تأشير أحدهم أسبق من تأشير الآخر ، لأنهم جميعا فى مرتبة واحدة لا وجه للمفاضلة بينهم وهم جميعا يفضلون على الغير الذى يتعامل مع الوارث .

(ج) أما اذا أشر الدائن بدينه بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل حق الارث فتصبح الافضلية بينه وبين من تلقى حقا عينيا من الوارث بالاسبقية

فى الشهر . هذا الى انه يجوز للدائن العادى ان يتقدم على اعيان الشركة
اللى تكون باقية على ذمة الوارث واللى لم يترب عليها اى حق عينى قبل
شهر دينه .

(ء) دائنى الشركة لهم الافضلية على حق الموصى له حتى ولو لم
يؤشروا بديونهم على هامش تسجيل حق الارث .

الفصل الثانى

المحررات الواجب شهرها بطريق القيد :

نصت المادة ١٢ من قانون الشهر على أن « جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية او المقررة لها وكذلك الاحكام النهائية المثبتة بشئ من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير » .

والفرق بين الشهر بطريق التسجيل والشهر بطريق القيد : ان التسجيل يتم بحفظ صورة العقد فى ملفات خاصة او تنقل صورته حرفيا من دفاتر معدة لذلك ، اما فى القيد فيكتفى بذكر بيانات معينة ورد ذكرها فى المادة ٣٠ من هذا القانون تدون فى القائمة المعدة لذلك .

والحقوق العينية التبعية التى تشهر بطريق القيد هى على سبيل المثال :

(ا) عقد الرهن التامينى : ويشترط لصحة هذا الرهن صياغته فى قالب عقد رسمى الى جانب قيده .

(ب) الاختصاص ..

(ج) عقد الرهن الحيازى :

(د) حقوق الامتياز العقارية كامتياز بائع العقار وامتياز التقاسم ، وامتياز الدائن المرتهن حيازيا .

(هـ) حق الاختصاص .

(و) الاحكام النهائية المثبتة لحق من الحقوق العينية التبعية كالحكم الصادر فى دعوى صحة ونفاذ عقد الرهن الحيازى ، والحكم الصادر لصالح البائع بالزام المشتري بأداء ثمن العقار والحكم الصادر فى دعوى القسمة بالزام الشريك المقتسم بأداء فرق البذل للشريك الآخر .

(ز) حقوق الامتياز العقارية والرهن الحيازية السابقة على العمل بقانون الشهر العقارى :

نصت المادة ٥٨ من هذا القانون على أن « على أصحاب رهن الحيازة العقارى وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال

عشرة سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو في خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أى المدين أطول فإذا لم يتم القيد فى خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذا بالنسبة الى الغير ويترتب على اجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له .

ويكتفى في اجراء هذا القيد بصورة طبق الاصل من العقد تستخرج من دفاتر التسجيل. وإذا لم يكن العقد مشتملا على جميع البيانات المنصوص عليها فى المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن فى قائمة القيد .

ويجب فى جميع الاحوال التصديق على توقيع صاحب الشأن فى القائمة »

(٣٠) هـالة ورهن الحقوق الممتازة او المضمونة برهن والتنازل من الأسبقية للحلول محل الدائن :

نصت المادة ١٩ من قانون الشهر على انه « لا يصح التمسك قبل الشهر بتحويل جق مضمون بقيدا أو برهن ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن فى هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو التنازل عن مرتبة القيد إلا اذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الاصلى » .

البيانات الواجب توافرها فى قائمة القيد :

نصت المادة ٣٠ من قانون الشهر على انه « اذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب ان يقرن عند تقديمه لكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الاتية :

١- اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل اقامته ومحلته المختار فى دائرة المحكمة فان لم يختر له محلا يصح اعلان الأوراق اليه فى قلم كتاب المحكمة .

٢ - اسم المدين أو المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل اقامته .

٣ - تاريخ السند والجهة التى تم امامها او صدر منها .

- ٤ — مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه .
- ٥ — بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقا .
- ٦ — فى حالة رهن الحياة العقارى بيان خاص بالتكليف وبالإيجار الى الراهن اذا نص عليه فى عقد الرهن » .

الجزء المقرتب على اغفال احدى هذه البيانات أو بعضها :

نصت المادة الحادية والأربعين على أنه « لا يترتب على اغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها فى المادة الثلاثين بطلان القيد إلا اذا نتج عن ذلك ضرر للغير .

ولا يجوز أن يطلب البطلان الا من وقع عليه الضرر بسبب اغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها والحكمة أن تبطل اثر القيد أو أن تنقص من اثره تبعا لطبيعة الضرر ومداه » .

الأثر المترتب على بطلان القيد :

يترتب على الحكم ببطلان القيد بسبب عدم ذكر البيانات التى يشترطها القانون أو لعدم كفايتها أن يفقد الدائن العينى مرتبته فى القيد ولكن لا يترتب عليه سقوط هذا الحق ، ومن ثم فيجوز له أن يصحح القيد ويعتبر منتجا لجميع آثاره القانونية من تاريخ هذا التصحيح ولكن لا يترتب عليه أى أثر رجعى بالنسبة للقيد السابق الذى قضى ببطلانه .

تجديد القيد :

نصت المادة ٤٣ على أن « يسقط القيد اذا لم يجدد فى خلال عشر سنوات من تاريخ اجرائه . على أن للدائن أن يجرى قيدا جديدا ان أمكن ذلك قانونا تكون مرتبته من وقت اجرائه .

وكل تجديد لا يكون له اثرا الا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذى أجرى فيه » .

حتى يصبح تجديد القيد غير واجب قانونا :

نصت المادة ٤٤ من قانون الشهر على أن « تجديد القيد واجب حتى انتهاء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المثل بالحق العيني ولكنه لا يكون واجبا اذا انقضى الحق او طهر العقار ويوجه خاص اذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر » وطبقا لهذا النص يمكن حصر الحالات التي يصبح فيها التجديد غير واجب قانونا في الآتي : انقضاء الالتزام — حالة تطهير العقار من كافة الحقوق العينية — حالة بيع العقار بالطريق القضائي الجبري .

محو القيد :

قررت المادة ٤٥ من قانون الشهر بأنه « لا يجوز محو القيد الا بمقتضى حكم نهائي أو برضاء الدائن بتقرير رسمي منه ومع ذلك يكفي في اجراء المحو في حالة رهن الحيازة العقاري وحقوق الامتياز العقارية باقرار عرني مصدق على التوقيع فيه »

والمراد بمحو القيد هو أن يؤثر الموظف المختص في هامش القيد بما يدل على ان الحق العيني اصبح غير موجود ليعلم الغير به كذا العقار من الناحية القانونية وخلوه من الحق العيني واجراءات المحو طبقا لنص هذه المادة : محو الرهن التأميني وحق الاختصاص يتم بتقرير رسمي امام الموثق — أما محو القيد الخاص بالرهن الحيازي العقاري وبحقوق الامتياز العقارية فيتم باقرارات عرفية لأن هذه الحقوق يجوز انشاؤها بعقود عرفية — المحو القضائي ويجب ان يكون الحكم الصادر بمحو القيد نهائيا حتى يكون منتجا اثره ويجوز لكل ذي مصلحة أن يوجه دعوى بمحو القيد وتوجه ضد كل من يستطيع محو القيد اتفاقا كالدائن العيني أو خلفائه كورثته أو من حل محله بعقد حلول ولكن لا توجه ضد مكتب الشهر العقاري ولا ضد المدين .

أما المحكمة المختصة بنظر دعوى المحو هي المحكمة الواقع دائرتها العقار الذي ترتب عليه الحق العيني — وتقدر دعوى المحو بقيمة الدين الذي ترتب عليه الحق العيني .

الفصل الثالث

المحررات الواجب شهرها بطريق التأشير الهامش

نظرا لارتباط بعض المحررات الواجب شهرها بطريق التأشير الهامش بالمحررات التي تشهر بطريق التسجيل والقيد والتي تناولناها بالشرح في

موضعها فسوف نقتصر هنا على شرح تسجيل الدعاوى والاحكام الصادرة فيها التى تناولتها المادتين ١٥ ، ١٦ من قانون الشهر .

(١) نصت المادة ١٥ على انه « يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجودا او صحة او نفاذا كدعوى البطلان او الفسخ او الالفاء او الرجوع فاذا كان المحرر الاصلى لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى .

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق اى حق من الحقوق العينية العقارية او التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية .

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد اعلان صحيفة الدعوى وتقيدها بجدول المحكمة (١) » .

وقد نصت المادة السابقة على ما نصت عليه من وجوب تسجيل دعاوى صحة التعاقد الواردة على حقوق عينية عقارية فتسجيل صحيفتها تحفظ حقوق المدعى من تاريخ حصوله فاذا حكم له فيها بطلانها وتأثير بهذا الحكم طبقا للقانون فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل الصحيفة دون أن يتأثر بما يصدر عن البائع من تصرفات وقد استبعد القانون من المحررات الواجب شهرها صحف دعاوى صحة التوقيع لأن الحكم الصادر فيها لا ينصب الا على صحة او عدم صحة التوقيع الموقع به على الورقة ويستتبع ذلك عدم شهر الاحكام الصادرة فيها .

(ب) التأشير بمنطوق الاحكام الصادرة فى الدعاوى المقدمة :

نصت المادة ١٦ على أن « يؤشر بمنطوق الحكم النهائى فى الدعاوى المبينة بالمادة السابقة فى ذيل التأشير بالدعوى او فى هامش تسجيلها . ويتم التأشير بالنسبة للاحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الاحكام »

(١) الفقرة اخيرة عدلت تالمنشور الفنى رقم ١٤ بتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢١ الى حذون

التأشيرات والتسجيلات بمجرد قيد الدعوى بجدول المحكمة دون المطالبة بالاعلان .

الأثر المترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها بالنسبة للغير الذين اكتسبوا حقوقاً عينية على العقار بعد تسجيلها أو التأشير بها

نصت المادة ١٧ على أنه «يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها .

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليها فى الفقرة السابقة .

ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائياً أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويشترط للاحتجاج بالأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى ضد الغير أن تتوافر الشروط الآتية :

- تسجيل الدعوى أو التأشير بها بعد قيدها فى جدول المحكمة .
- أن يكون الغير قد اكتسب حقه العيني على العقار بعد تسجيل الدعوى أو التأشير بها على هامش المحرر الأضلى .
- أن يؤثر بمنطوق الحكم النهائى الصادر فى الدعوى خلال خمس سنوات من تاريخ نهائية الحكم .

وقد أصدرت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى رقم ٤٦١٣ لسنة ١٩٤٧ فقرة أو الذى ينص على استثناء أحكام صحة التعاقد من حكم المادة ١٦ وقرر بإمكان شهرها بطريق التسجيل وليس بطريق التأشير الهامش « .

أما فيما يتعلق بالفقرة الأخيرة من المادة ١٥ فقد نص المنشور الفنى رقم ١٤ بتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢١ على أنه يقتضى فى تطبيق المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى شهر عرائض الدعاوى المستخرجة من أقلام الكتاب وعدم إيقاف إجراءات شهرها للمطالبة بما يفيد إعلانها « .

محو التأشير أو التسجيلات :

تنص المادة ١٨ من قانون الشهر على أنه « لكل ذي شأن أن يطلب الى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار اليه في المادة ١٤ فيأمر به القاضي اذا كان سند الدين مطعون فيه طعنا جديا . كذلك للطرف ذي الشأن ان يطلب الى القاضي محو التأشير او التسجيل المشار اليه في المادة ١٥ فيأمر به القاضي اذ تبين له أن الدعوى التي تأثر بها او التي سجلت لم ترفع الا لغرض كيدى محض » .

وقد منح هذا النص الولاية للقضاء المستعجل ليقتضي ببطلان التسجيلات أو التأشيرات في الحالتين الآتيتين :

- ١ - اذا كان سند الدين المؤثر به على هامش تسجيل حق الارث مطعونا فيه طعنا جديا .
- ٢ - اذا كانت الدعوى المسجلة او المؤثر بها على هامش التسجيل الاصلى قد رفعت لغرض كيدى محض .

الآثر المترتب على محو التأشير أو التسجيل :

- اذا حكم بمحو التسجيل او التأشير وتنفذ الحكم زال اثر تسجيل الدعوى او التأشير بها .
- وفي حالة صدور حكم موضوعى فى الدعوى الأصلية لصالح الذى صدر ضده حكما بمحو التسجيل او التأشير فيكون هذا الحكم له حجيته على الغير حتى ولو اكتسب حقا عينيا من الخصم على العقار بعد صدور حكم المحو لان تسجيل الدعوى او التأشير بها رغم محوه الا أن فيه اعلام للغير بالسبب التى تستند اليه الدعوى ويعتبر مجرد العلم بالدعوى قرينة قانونية على سوء نية الغير .

الفصل الرابع

الشهر بطريق الايداع

تنص المادة ٥٧ من قانون الشهر على أنه « استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الايداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية ، المحررات التى تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق » .

وتقتضى المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر على أنه « في الأحوال التي يجيز القانون فيها الشهر بطريق الإبداع تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار إليه في المادة ١٩ وتتبع باقى الإجراءات المنصوص عليها في المواد التالية ويحفظ الاصل في مكتب الشهر » .

وتقتضى المادة ١٩ من اللائحة على أن « تقسم المحررات وقوائم القيد التى يراد شهرها لمكتب الشهر المختصة من نسخة أصلية محررة بالمداد الاسود على ورق خاص مدموغ يطلب من مكاتب الشهر ومأمورياته » .

ويوضع على النسخة الأصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة اثباتها في دفتر الشهر المشار إليه في المادة ١٦ ويوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد . وتعد من النسخة الأصلية صورتان فوتوغرافيتان تسلم احدهما الطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل وترسل الأخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسى » .
وهدف المشرع من تميز الشهر بطريق الإبداع على المحررات التى ترخص القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق هو أن النص كان قبل تعديله بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ كان يقتضى الشهر بطريق الإبداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى .

ولما كان الشهر بطريق الإبداع يتم دون اخضاع المحرر الثابت التاريخ لاجراءات الشهر العادية اذ لا يمر بمرحلتى الطلب أو المشروع اللتين يتم خلالهما بحث أصل الملكية أو الحق العينى والتكليف .

وقد دل التطبيق العملى على أن كثير من المحررات التى شهرت بطريق الإبداع كانت مصطنعة ومزورة حتى جرى العمل على قصر الشهر بطريق الإبداع على المحررات التى تثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً بالدفاتر المعدة لذلك للاستيثاق من صحة بياناتها بالرجوع الى هذه الدفاتر . وحتى هذا الاجراء لم يكن كافياً للتحقيق من صحة هذه المحررات لقصور تلك الدفاتر عن اثبات ذلك لأنها لا تتضمن أية بيانات مساحية فى العقار محل المحرر ولذلك فإنه كان من السهل اصطناع محررات تتفق مع البيانات الثابتة لهذه الدفاتر الامر الذى رؤى معه عدم سريان نظام الشهر بطريق الإبداع على تلك المحررات وقصره على المحررات التى تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق .

الباب الثالث

اجراءات الشهر

منهج البحث

١ - مراحل اجراءات الشهر :

- المرحلة الاولى : تقديم الطلب للمأمورية والتأشير عليه بقبوله للشهر .
- المرحلة الثانية : تقديم مشروع المحرر للمأمورية والتأشير عليه بصلاحيته للشهر .
- المرحلة الثالثة : توثيق المحررات او التصديق عليها في مكتب التوثيق المختص .
- المرحلة الرابعة : تقديم المحرر للشهر في مكتب الشهر المختص .
- ٢ - (١) اجراءات شهر المحررات التي تشهر بطريق التأشير الهامشية .

اب) اجراءات شهر ملكية الطبقات .

- ٣ - نظام الاسبقية في بحث طلبات الشهر ومشروعات المحررات .
- ٤ - تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء .

الفصل الأول

مراحل اجراءات الشهر

القاعدة العامة :

- تتم اجراءات الشهر في جميع الاحوال بناء على طلب نوى. الشأن او من يقوم مقامهم. (م ٢٠ من قانون الشهر) .
- على انه بالنسبة لطلبات شهر احكام ايقاع البيع (مرسى الزاد) تقوم اقلام كتاب المحاكم بعد نسخها بالاداد الاسود على الورق الأزرق المعد للعقود وختمها بخاتم الحكمة التي اصدرتها باحالتها الى مأموريات الشهر .
- وتتم اجراءات الشهر بعدة مراحل :

المرحلة الأولى

تقديم الطلب والتأشير عليه بقبوله للشهر

(١) تقديم الطلب :

تقدم طلبات الشهر للمأمورية المختصة التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها من أربع نسخ متطابقة تخضع جميعها لرسم الدمغة على الاتساع ويجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له فى العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر صادر لصالحه فى غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام (م ٢١ من قانون الشهر) .

ويجوز أن يتم التوقيع ممن يقوم مقام صاحب الشأن بحيث تقدم المستندات المثبتة لصفات وسلطات النائبين عن المتعاقدين أو التوكيل أو قرار الوصاية) .

ويراعى تقديم الأوراق والمستندات داخل حافظة يثبت عليها بيانها تفصيلا ويوقع عليها من مقدمها بتاريخ تقديمها ، ويسرى ذلك أيضا على المستندات المقدمة استيفاء لطلبات الشهر .

ويحفظ أصل الطلب بالمأمورية بعد استكمالها والصورتين أحدهما تحفظ بالمكتب الهندسى والأخرى تعاد بعد استكمالها والتأشير عليها بالقبول لصاحب الشأن مع صورة كشف تحديد المساحة والاستمارة ٧٩ عقارى (١) .

بيانات الطلب (٢) : مادة ٢٢ من قانون الشهر :

يجب أن تشمل طلبات الشهر على ما يأتى ، وذلك فضلا عما يتطلبه القانون فى أحوال خاصة :

أولا : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الإخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه .

ثانيا : بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم .

ثالثا : البيانات اللازمة والمفيدة فى تعيين العقار وعلى الإخص بيان موقعه ومساحته وحدوده فإذا كان من الأراضى الزراعية وجب ذكر اسم

(٢) مشور رقم ١ غنى بتاريخ ١٩٤٩/١/٨ .

(٢) م ٢٢ من قانون الشهر رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمعدل البند السادس منه بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ .

الناحية والحوض ورقم القطعة وإذا كان من اراضى البناء أو من العقارات المبينة فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والحارة والرقم ان وجد .

رابعاً : موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين ان وجد .

خامساً : البيانات الخاصة بالتكليف اذا كان موضوع المحرر يقتضى تغييراً في دفاتر التكليف .

سادساً : البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك في العقود والاشهادات ، وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية اذا بنيت على الاقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم واثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص .

سابعاً : بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه وعلى الاخص ارتفاعات الرى والصرف ، ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة البيانات المذكورة في الفقرات ثانياً وخامساً وسادساً .

المحررات التى تقدم مع الطلب المثبتة لأصل الملكية أو الحق العينى طبقاً للبند السادس :

المستندات التى تصلح اداة للتدليل على أصل الملكية قد حصرها الشارع في المادة ٢٣ من قانون الشهر بأن قرر :

لايقبل من المحررات فيما يتعلق باثبات أصل الملكية أو الحق العينى وفقاً لأحكام المادة السابقة الا :

- ١ - المحررات التى سبق شهرها .
- ٢ - المحررات التى تتضمن تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون .
- ٣ - المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى .
- ٤ - المحررات التى تحمل تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤ اذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون فى محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات الطلب
الحقيقي .

أما الأحكام القضائية النهائية :

فهى تخضع بصفة عامة لنفس الشروط التى تسرى على العقود
والاشهادات وذلك فيما عدا اصل الملكية ، فالاحكام الصادرة فى دعاوى
الاستحقاق او احكام مرس المراد او الاحكام الصادرة فى دعاوى الشفعة
وهى جميعا ناقلة للملكية ، لا يلزم فيها المحكوم لصالحه بتقديم المستندات
الدالة على اصل ملكية الصادر ضده الحكم .

أما الاحكام الصادرة فى دعاوى صحة التعاقد :

فهى تخضع لنفس القواعد التى تخضع لها الاشهادات والعقود فيما
يتعلق بأصل الملكية ، فيجب أن يرفق مع الحكم المراد شهره الاوراق
والمستندات الدالة على اصل الملكية الصادر الحكم ضده فى نطاق المادة
المادة ٢٣ من قانون الشهر . فإذا لم تقدم هذه المستندات على هذا
الوجه فلا يشهر هذا الحكم ، لان دعاوى صحة التعاقد هى من الدعاوى
التي تخصها قواعد الحكم فيها بنصيب على الزام البائع بتنفيذ تعهده الخاص
بنقل الملكية الى المشتري فهى لا ترتب اى حق عينى على العقار لصالح
المحكوم له قبل التسجيل ولذلك سميت دعاوى استحقاق مالا لان الحق
العينى فيها لا يترتب لصالح المشتري الا بالتسجيل ، فالحكم الصادر فى
دعوى صحة التعاقد مقررًا فقط لكافة ما انعقد عليه الرضا بين المتعاقدين
ولا يقبل منه للتسجيل الا اذا ارفقت مع المستندات الدالة على اصل
ملكية المتصرف ، شأنه فى هذا شأن العقود .

ويجب أن يرفق ايضا مع الحكم المراد شهره نفس العقد موضوع
دعوى صحة التعاقد على ان تنسخ صورة من هذا العقد على ورق التسجيل
المتموغ الأزرق وتسجل مع الحكم بشرط أن يكون على العقد موضوع
الدعوى تأشيرة من المحكمة المختصة تفيد نظر هذا العقد فى الدعوى وان
تختتم هذه التأشيرة بختم المحكمة المذكورة ، أو ترفق بالعقد شهادة رسمية
من المحكمة المختصة تثبت ان هذا العقد هو حقيقة العقد الذى قدم فى
الدعوى الصادر بشأنها الحكم المراد تسجيله .

وقد اصدرت وزارة العدل منشور فنيا (١) جاء نصه كالاتى « شكت

(١) منشور رقم ٧ ملى بتاريخ ١٩٥٥/٣/٥ .

ادارة المحاكم من أن بعض مكاتب الشهر العقارى تمتنع عن قبول صور الاحكام الصادرة بصحة ونفاذ العقود ما لم تكن مذيلة بالصيغة التنفيذية، بينما ليس هناك أى داع لمطالبة أصحاب الشأن بتقديم صورة تنفيذية للحكم المراد شهره اذا يكفى للشهر تقديم صورة رسمية للحكم مؤيده بالمستند الدال على نهائيته ثم التحقق من ملكية الصادر منه التصرف للعقار محل تصرفه ونفاذ للشرائط المنصوص عليها فى قانون الشهر .

فحص طلبات الدعاوى واجبة الشهر :

تقضى المادة ٢٢٤ من تعليمات الشهر بالآتى « تقتصر مراجعة المأموريات لطلبات التأشير على عرائض الدعاوى واجبة الشهر على بيانات طرفى النزاع والعقار دون بحث اصل الملكية ولا التكلفة ولا حاجة الى ارفاق اصل العقد الابتدائى موضوع الدعوى فى الطلب ويكتفى بصورة من هذا العقد مشهودا عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للاصل فاذا تعذر على صاحب الشأن تقديم هذه الصورة فيؤخذ عليه اقرار بذلك ونقص البيانات تحت مسئوليته .

طلبات الشهر التى تستند فى ملكيتها الى وضع اليد :

اما اذا كان طلب الشهر يستند الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وفقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر فتتبع الاجراءات التالية (١) :

١ - يحصل من الطالب رسم نسبى قدره ١٪ من قيمة العقار أو الحق العينى موضوع الطلب ، وتتبع فى تقدير الرسم القواعد المقررة فى قانون رسوم التوثيق والشهر .

٢ - على المأمورية ان تنشر على نفقة الطالب فى احدى الصحف اليومية اعلانا يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلفه والموعده المحدد لتحقيق الطلب ، ويكون هذا الاعلان بميعاد لا يقل عن خمسة عشر يوما قبل موعد التحقيق .

وترفق بالاوراق نسخة من الصحيفة التى حصل فيها النشر .

٤ - لكل ذى مصلحة حق الاعتراض على اسناد الملكية بطريق وضع اليد ويقدم اعتراضه مقرونا بالمستندات المؤيدة له الى المأمورية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ النشر .

(١) مادة ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر مضامها بالمادة الاولى من قرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ .

٥ - يقوم رئيس المأمورية او من ينييه من الاعضاء الفنيين باجراء محضر على الطبيعة لتحقيق وضع اليد ومدته وسببه ومدى استكمال شروطه طبقا لاحكام القانون المدني .

ويجب أن يتضمن محضر التحقيق بيانا مفصلا عن العقار محل الطلب واوصافه ومشتملاته طبقا لحالته في الطبيعة وما ادرج بسجلات المساحة المعمول بها قرينة بخصوص الملكية ووضع اليد والتكليف وكذلك اقوال المتعاقدين واصحاب التكليف او ورثتهم وجيران العقار والحائزين نه والمعارضين وبصفة عامة كل من يستلزم التحقيق سماع اقوالهم ، ويوقع على المحضر من الحاضرين فان امتنع احدهم عن التوقيع اثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه .

٦ - على المأمورية أن تبدى رأيها في الطلب ثم تحيله الى المكتب مرفقا به جميع الاوراق والمستندات الخاصة به .

٧ - على المكتب عرض الطلب ومرفقاته على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر لتصدر فيه قرارا مسيبيا بقبوله او رفضه .

٨ - لا تسرى احكام المادة ٢٣ مكرر ولا الاجراءات المذكورة المنفذة لها على العقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني ولا الاراضى الفضاء كما لا تمنع هذه الاحكام بحق ذوى الشأن في الالتجاء الى القضاء العادى للمنازعة في موضوع الطلب .

طلبات شهر حق الارث :

تقدم الطلبات الخاصة بشهر حق الارث للمأمورية التى يقع فى دائرة اختصاصها بالكيفية السابق بيانها وقد قررت المادة ٤٨٠ من قانون الشهر على ان يوقع الطلب من الوارث طالب الشهر او من يقوم مقامه او من ذى شأن وان يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم ابيه وجده لابيه وديانته وجنسيته ومحل اقامته وتاريخ ومحل وفاته واسماء ورثته والقباهم وسنهم وجنسياتهم ومحال اقامتهم واسماء ابائهم واجدادهم لابائهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود ثالثا وخامسا وسادسا وسابعا من المادة ٢٢ من قانون الشهر .

ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق الآتية مادة ٤٩ من قانون الشهر :

١ — الأشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الارث .

٢ — ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب أن وجد .

٣ — كشوفه رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبينة .

٤ — مستندات ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعى في شأنها حكم المادة ٢٣ من قانون الشهر فإذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة بالمادة ٢٣ مكرر من قانون الشهر والمادة ١٤ من لائحته التنفيذية الخاصة بوضع اليد .

وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الارث .

وتنفي المادة ١٦٥ من تعليمات الشهر :

يجب شهر حق الارث بتسجيل اشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الارث معقوالم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق

ويجوز أن يقصر شهر حق الارث على جزء من عقارات التركة وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحده تبنى على أساس تصرفات الورثة . ويجوز أن يشتمل الطلب على شهر حق الارث والتصرف ليتم شهرها معا فى محرر واحد ، كما يجوز أيضا قبول إجراءات شهر حق الارث بموجب التماس أثناء السير فى إجراءات طلب التصرف .

وتأكيد للفقرة الأخيرة صدر المنشور الفنى (١) الذى يقضى بأنه إذا قدم طلب للتصرف فى عقار وكانت أوله الملكية للمتصرف بالميراث عن مورث توفى بعد سنة ١٩٤٦ واقتضى الأمر المطالبة بشهر حق الارث ففى هذه الحالة يكتفى بتقديم التماس بشهر حق الارث دون حاجة الى اقتضاء طلب جديد برسم جديد إذ أن شهر الارث من مستلزمات التصرف .

(١) منشور رقم ١٦ فى بتاريخ ١٩٥٥/٧/٦ .

الاحكام الخاصة بقرض رسم الايلولة على التبرعات :

لغير الورثة حق الحصول على شهادات رسم الايلولة متى كان لهم في ذلك مصلحة (مثل المشتريين لاعيان التركة بعقود عرقية استصدر بها احكام قضائية واجبة الشهر) (١) .

ونصت المادة ١٥٧ من تعليمات الشهر على انه « اذا كانت وفاة المورث قد وقعت في ١١ سبتمبر سنة ١٩٤٤ او في تاريخ لاحق فلا تتم مراجعة الطلب او التأشير على المحرر بصلاحيته للشهر الا اذا قدمت شهادة من مصلحة الضرائب يوضح بها رسم الايلولة وضريبة التركات المستحقة وما دفع منهما والبيانات اللازمة لتعين العقار موضوع الشهادة او تضمين الاذن بشهر المحرر الصادر من الوارث او الورثة مع ارفاق هذه الشهادة او الاذن بالمحرر عند شهره » .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على ما يأتى :

١ - احكام صحة ونفاذ عقود البيع الصادرة من بائعين تملكوا بالميراث اعتبارا من ١٩٤٤/٩/١١ او في تاريخ لاحق .

٢ - بالنسبة لاحكام صحة التعاقد الصادر عن تصرفات المورث اذا كان التصرف المحكوم بصحته صادر من المالك خلال الخمس سنوات السابقة على وفاته الى شخص اصبح وارثا له بسبب من اسباب الارث .

٣ - على ايلولة حق الانتفاع في حالتين :

(ا) اذا كانت ايلولة الحق عن طريق الوصية لاشخاص متعاقبين كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية او للحمل المستكن او كانت ايلولة الحق عن طريق الاستحقاق في الوقف .

(ب) اذا كانت ايلولة الحق عن طريق الهبة او اى من التصرفات التى حدثت خلال الخمس سنوات السابقة على وفاة المتصرف الى شخص اصبح وارثا له بسبب من اسباب الارث كان متوافرا وقت حصول الهبة او التصرف ما لم يقدم صاحب الشأن حكما بأن الهبة او التصرف كان بعوض .

وفيما عدا الحالتين المتقدمتين فان حق الانتفاع لا يعتبر ضمن اصول التركة ولا يستحق عنه رسم وبالتالي لا يكلف الوارث بتقديم شهادتى رسم

(١) منشور رقم ١٦ فى بتاريخ ١٠/٤/١٩٤٨ .

الايولة وضريبة التركات ولو ثبت أن المتصرف في حق الرقبة قد احتفظ لنفسه بحق الانتفاع مدى حياته .

(ب) تفحص الجدئى للطلبات :

يتولى رئيس المأمورية أو من يندبه من الاعضاء فحص الطلبات فحفا مبدئيا للتحقق من اختصاص المأمورية بها واشتمالها على البيانات المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من قانون الشهر والحصول من الطالب على التعهد اللازم باستيفاء ما يلزم من بيانات ومستندات .

وعلى رئيس المأمورية التأشير باحالة الطلب تلقائيا فور فحصه الى الموظف المختص لتحصيل رسم الطلب وقدره ٢٢٦٠ ر.ف.ل. بخلاف دمهة الاتساع ويتولى الموظف المختص قيد الطلب فى دفتر اسبقية الطلبات بحسب تاريخ وساعة تقديمه للمأمورية . ويسلم الطالب ايصالا برقم وتاريخ قيد الطلب وبيان المستندات المقدمة منه .

(ج) احالة الطلبات الى المكتب الهندسى :

تحيل المأمورية صور طلبات الشهر فى ذات يوم تقديمها بمجرد قيدها فى دفتر اسبقية الطلبات الى المكتب الهندسى التابع لمصلحة المساحة الذى يطلب اليه تنفيذه فورا باستثمارات التغيير علم الخرائط لاعداد كشوف التحديد وموافاة المأمورية بها لاتمام المراجعة .

واذا كان تحديد العقار يحتاج الى الارشاد عنه على المراجع المساحية او معاينته على الطبيعة يخطر صاحب الشأن بذلك وعليه المبادرة الى الحضور للارشاد او اتمام المعاينة حتى لا يتأخر انجاز كشف التحديد ويتعرض للسقوط او اهدار اسبقيته .

وعلى المأمورية مراقبة حصول التنفيذ على الخرائط المساحية واستثمارات التغيير بمعرفة المكتب الهندسى بكل فقة .

تعديل طلبات الشهر :

يقبل تعديل طلب الشهر بالتماس دون حاجة الى تقديم طلب أو رسم جديد وتبقى للطلب اسبقيته فى الحالات الآتية :

١ - اذا اتحد اطراف الطلب والعقار وقدم التماس بتغيير موضوع

الطلب من نعاقد رضائي الى دعوى صحة تعاقد او العكس ، او من اختصاص الى تنبيه نزع ملكية .

٢ - اذا قصر التعامل على جزء من العقار محل الطلب مع مطالبة صاحب الشأن برسم اعادة المعاينة اذا اقتضى تعديل الطلب الانتقال الى الطبيعة .

٣ - اذا انضم الى المشتري مشتري آخر لشراء ذات العقار او انضم الى البائع بائع آخر لبيع ذات العقار .

٤ - اذا تبين لدى تحديد العقار وجود زيادة في المسطح المحدد بأصل الطلب في حدود المسموح و رغب الطالب التعامل وفقا للنتائج من المعاينة .

٥ - اذا كان التصرف في العقار او الحق العيني المقسم عنه الطلب لا يجوز شهره الا بعد اتمام اجراء سابق عليه يستلزمه القانون كوجوب شهر حق الارث او شهر الغاء الوقف او شهر ايلولة حق الانتفاع الى مالك الرقبة الذي يتصرف في كامل ملكية العقار .

ويشترط لقبول تعديل الطلبات في الحالات السابقة على الوجه السالف البيان الا يترتب على اجرائه ايجاد حالة تزامم لم تكن موجودة مع الطلبات اللاحقة دون ان يتم التعديل قبل التأشير على الطلب بالقبول للشهر ٦ - اذا قصد بالتعديل تغيير الثمن السوارد بالطلب بالزيادة او النقصان على أن تقوم المأمورية في حالة التعديل بالنقصان باخطار كل من مكتب الشهر المختص وادارة التفتيش الاداري والمالي بهذا التعديل .

(د) اتمام فحص الطلب بالقبول :

بعد فحص الطلب من الناحيتين القانونية والمساحية وكان مستوفيا لذلك تعيد المأمورية نسخة من الطلب مؤثرا عليه بقبوله للشهر وتسلمه لصاحب الشأن او ترسله اليه بالبريد اذا لم يحضر لاستلامه خلال ثلاث ايام من تاريخ التأشير عليه .

فاذا كانت بيانات او مستندات الطلب غير مستوفاة اخطر صاحب الشأن لاستيفاء اوجه النقص فيها وعليه المبادرة الى ذلك حتى يتمسنى للمأمورية انجاز الطلب والمأمورية من تلقاء نفسها او بناء على طلب صاحب الشأن ان تستوفي البيانات بما يتعلق بوصف العقار او اصل الملكية من

المراجع الموجودة لديها او مما يكون قد قدم اليها من طلبات او مستندات متى كانت لديها اصولها او صورها وبعد ذلك تسلم للطلاب نسخة مؤشرا عليها بالقبول للشهر .

المرحلة الثانية

تقديم مشروعات المحررات المعدة للشهر للمأمورية والتأشير عليها بصلاحيته للشهر

بعد استلام الطالب صورة للطلب مؤشرا عليها بالقبول للشهر ومرفقا بها صورة كشف تحديد المساحة ، يتولى تحرير مشروع المحرر بالخبر الشينى الاسود على الورق الازرق المموج المعد لتحرير العقود عدا المحررات الرسمية وأوراق الاجراءات التى يمكن تحريرها بالخبر الازرق العادى او الالة الكاتبة من واقع بيانات اخطار القبول للشهر ثم يعاد تقديم المشروع الى المأمورية مرفقا به اخطار القبول والمستندات المرفقة معه وذلك لقيده بدفتر استبقية المشروعات ومراجعة التأشير عليه بصلاحيته للشهر ثم تسلمه المأمورية لصاحب الشأن او ترسله اليه بالبريد اذا لم يحضر لاستلامه خلال ثلاثة ايام .

وتقضى المادة ٢٤ من قانون الشهر باعتبار الطلب كأن لم يكن اذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب ، وتمتد هذه المدة سنة ثانية اذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الاولى باسبوعين طلبا بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب .

ويبدأ حساب السنة المقررة للطلب من يوم قيده بدفتر استبقية الطلبات بالمأمورية وتنتهى هذه السنة بانتهاء اليوم السابق لليوم المسائل ليوم القيد من العام التالى على انه اذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية فانه يمتد الى اول يوم عمل بعد هذه العطلة (١) .

اعطاء شهادات من واقع دفاتر استبقيات طلبات الشهر ومشروعات المحررات (٢) :

يمكن اعطاء شهادات من واقع الدفاتر المشار اليها لكل ذى مصلحة بالشروط الاتية :

(١) منشور رقم ١٦ فى بتاريخ ١٦/٢٧/١٩٥٢ .

(٢) منشور رقم ١ فى بتاريخ ٨/١/١٩٤٩ .

(ا.) تقديم طلب بذلك على ورق دمغة الاتساع .

(ب) وجوب تضمين هذا الطلب لرقم الشهر او مشروع المحرر المطلوب الحصول على شهادة بشأنه وذكر تاريخ تقديمه والجهة المقدم اليها .

(ج) سداد الرسم عن كل طلب او مشروع محرر واذا تعددت الطلبات او المشروعات تعدد الرسم .

(د) تعطى الشهادات متضمنة صورة مطابقة لاصل البيانات المدونة بالدفتر .

(هـ) تذيل الشهادة بتحفظ فعلى مسؤولية مصلحة الشهر العقاري والتوثيق سواء فيما يتعلق بصحة شخصية طرفي الطلب او مشروع المحرر، او فيما يتعلق بحقيقة موضوع الطلب او المشروع .
(ر) يعد دفتر النموذج ١٥ عقارى للطلبات المشار اليها .

المرحلة الثالثة

توثيق المحررات او التصديق عليها (١)

يتقدم الطالب بعد استلام مشروع المحرر صالحا للشهر الى مكتب التوثيق او فرع له لتوثيقه ان كان من المحررات الرسمية او التصديق على التوقيعات فيه ان كان من المحررات العرفية بعد تحصيل جميع رسوم التوثيق والشهر المستحقة على تلك المحررات قبل توثيقها او التصديق عليها .

ويلاحظ ان اوراق الاجراءات مثل عرائض الدعاوى وتنبيهات نزع الملكية وانذارات الشفعة تقدم لمكاتب الشهر مباشرة دون حاجة للتصديق عليها وتقضى المادة ٢١ من تعليمات التوثيق بأنه يجب على مكاتب التوثيق وفروعها عدم اتمام توثيق او التصديق على التوقيعات في المحررات واجبة الشهر الا اذا كان مؤشرا عليها بصلاحياتها للشهر من مأموريات الشهر العقاري المختصة وبشرط الا يكون طلب الشهر الذى بنى عليه المحرر قد اعتبر كأن لم يكن بقوة القانون .

(١) راجع اجراءات التوثيق فى الفصل الثانى من الباب الاول من هذا الكتاب .

المرحلة الرابعة

شهر المحرر بالمكتب

تقدم المحررات المؤشر عليها بصلاحياتها للشهر بعد سداد رسومها وتوثيقها أو التصديق على توثيقات ذوى الشأن فيها ان كانت عرقية الى مكتب الشهر العقارى المختص لشهرها وذلك مع مراعاة الإتي :

١ - يجب ان يكون المحرر مكتوبا بالحبر الاسود على الورق الأزرق المدموغ عدا المحررات التى تشهر بالمكتب بطريق التأشير الهامش مثل شطب الحقوق العينية وحوالتها .

٢ - ترفق بالمحرر عند تقديمه للمكتب جميع المستندات المدونة على هامشه والمؤشر عليها بصلاحياتها للشهر .

٣ - تقدم المحررات وقوائم القيد من نسخة أصلية محررة بالمسداد الاسود على ورق خاص مدموغ ، ويوضع على النسخة الاصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة البثها فى دفتر الشهر ويوقع عليها من الامين او الامين المساعد وتعد من النسخة الاصلية صورتان فوتوغرافيتان تسلم احدهما للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للاصل وترسل الاخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسى .

٤ - اذا كان شهر المحرر بطريق القيد (١) وجب ان يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الآتية : (مادة ٣٠ - من قانون الشهر) :

(أ) اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل اقامته ومحل الاختار فى دائرة المحكمة فان لم يختر له محلا صبح اعلان الاوراق اليه فى قلم كتاب المحكمة

(ب) اسم المدين او المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل اقامته .

(ج) تاريخ السند والجهة التى تم امامها او صدر منها .

(د) مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه .

(هـ) بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقا .

(ء) فى حالة رهن الحيازة العقارى بيان خاص بالتكليف وبالايجار الى الدائن اذا نص عليه فى عقد الرهن .

(١) راجع الفصل الثانى من الباب الثانى من هذا الكتاب .

● بعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على حسب الاحوال بأرقام متتابعة وفقا لنموذج وساعات تقديمها (مادة ٣١ من قانون الشهر) .

● يحصل التأشير بها يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرها بطريق التسجيل وعلى قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق القيد . ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الاجراءات طبقا لللائحة التنفيذية (مادة ٣٢ من قانون الشهر) .

الفصل الثاني

المبحث الاول

اجراءات شهر المحررات التي تشهر بطريق التأشيرات الهامشية

تبين لنا انها سبق ان اجراءات الشهر تمر بمرحلتين لاتخاذ الاجراءات التمهيدية للشهر وهما تقديم الطلب وتحرير المشروع وهذه من اختصاص المأمورية الواقع في دائرتها المقار .

اما المرحلة النهائية وهي مرحلة الشهر فهي من اختصاص مكتب الشهر .

اما التأشيرات الهامشية فيكتفى فيها بالمرحلة الثالثة وحدها اذ يتعلق التأشير عادة بمجرد سبق شهره فتقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي لمكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه ، وينحصر التأشير الهامشي على سبيل المثال في الامور الاتية :

(ا) التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية في هامش تسجيل الاشهادات والاحكام او السندات المثبتة لحق الارث .

(ب) التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا وصحة ونفاذ .

(ج) التأشير بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة في المادة الخامسة عشرة في ذيل التأشير بالدعوى او في هامش تسجيلها .

(د) التأشير في هامش القيد الاصلى بتحويل حق أو برهن حق مضمون بقيد أو بحلول شخص محل الدائن في هذا الحق أو بمحو القيد أو بالتنازل في مرتبة القيد .

(هـ) التأشير في هامش قيد الرهن الحيازى بالايجار الصادر للمدين
الراهن .

الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى (م ٣٧) من قانون الشهر :

نصت المادة ٣٧ من قانون الشهر على ان تقدم الطلبات الخاصة
بالتأشير الهامشى لمكتب الشهر الذى تم فيه شهر المحرر المراد التأشير
في هامشه .

ويجب ان يكون الطلب مشتملا على اسم الطالب ولقبه وصناعته
وصفته ومحل اقامته وعلى بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم
شهره والسند الذى يبيح التأشير مع ايضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة
التي صدر عنها واسماء ذوى الشأن فيه ويجب ان يكون مصحوبا بهذا
السند وبسائر الاوراق المؤيدة له .

ولمكتب الشهر ان يحيل الطلب الى مأمورية الشهر المختصة عند
الاقضاء وتتبع في التأشير الهامشى وحفظ المحررات التى يتم بمقتضاها
الاحكام الواردة في اللائحة التنفيذية .

نقص طلب التأشير الهامشى (مادة ٣٨) من قانون الشهر :

اذا تبين امين مكتب الشهر ان طلب التأشير الهامشى لم يستوفى
ما يلزم لاجرائه من البيانات ابلغ الطالب اوجه النقص بمقتضى كتاب موصى
عليه مضموناً بأخطار وصول .

ويعين في هذا الكتاب أجل لتلافي هذه الاوجه لا يجاوز شهرا فاذا
انقضى الاجل دون استقاء الطلب اشر عليه الامين بالحفظ مع ابداء الاسباب
وابلغ الطالب ذلك بكتاب موصى عليه مصحوباً بأخطار وصول .

التظلم من قرار حفظ طلب التأشير الهامشى واجرائه (مادة ٣٩) :
لمن حفظ طلبه ان يطلب الى امين مكتب الشهر في خلال عشرة ايام
من تاريخ ابلاغ قرار الحفظ اليه رفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالحكمة
الابتدائية التى يقع مكتب الشهر بدائرتها .

ويصدر القاضى قراره على النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعا لتحقيق او
تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لاجراء التأشير ويكون قراره
نهائيا .

مراجعة الاسبقية بشأن طلبات التأشير الهامشي (مادة ٤٠) من قانون الشهر

لا يجوز اجراء اى تأشير هامشي بمقتضى طلب لاحق من شأنه الاخلال بحق طالب التأشير الا بعد انقضاء الميعاد المبين في المادة السابقة أو الفصل في تظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

اثبات التأشيرات الهامشية وشهرها :

إذا تبين صلاحية الطلب للشهر بثبت مكتب الشهر التأشيرات الهامشية في هامش المحرر المتعلقة به أو في ورقة تلحق بهذا المحرر .

بمجرد اثبات التأشيرات في هامش المحرر يجب على مكتب الشهر اخطار المأمورية المختصة لاثباته في المراجع الموجودة لديها خصوصاً على الخرائط وفي الفهرس العينى للرجوع اليه عند القيام باجراءات طلبات الشهر .

شطب الحقوق العينية العقارية التبعية (١) :

لا يخلو حال الحقوق العينية العقارية التبعية من واحدة من الحالات الآتية :

- ١ — ان يكون سبق شهرها بطريق القيد .
- ٢ — ان يكون سبق شهرها بطريق التسجيل قبل سنة ١٩٤٧ ولم يمر على هذا التسجيل عشرة أعوام ومحل هذا ان تكون من المحررات التى اجاز القانون المدنى شهرها بطريق التسجيل كالرهون الحيازية وحقوق الامتياز وحق الحبس .
- ٣ — ان يكون سبق شهرها بطريق التسجيل قبل سنة ١٩٤٧ وتمر على هذا التسجيل عشرة سنوات دون ان تقيد ثانية لغاية ١٩٤٨/١٢/٣١ عملاً بقانون الشهر .
- ٤ — ان تكون هذه الحقوق منشأة بعد سنة ١٩٤٦ ولم تقيد كما يقضى بذلك قانون الشهر كما في حالة عقود البيع المحتفظ فيها بحق الامتياز والتي اكتفى اربابها بتسجيلها دون قيد حق الامتياز .
- ٥ — ان تكون هذه الحقوق منشأة قبل سنة ١٩٢٤ ولم تشهر بأى طريق ولكنها نفدت بدفاتر الملفات .

(١) منشور رقم ٢ غنى بتاريخ ١٩٤٩/١/٢٠

تستلزم الحقوق المشار إليها في البنود ١-٢-٣ يتم بطريق التأشير الهامشي وتتم عقودها بعد إخضاعها لمرحلة الطلبات والمشروعات والحقوق المشار إليها في البند ٤ لا يمكن شطبها إلا بعد قيد الحق عملاً بما يقضى به القانون وعلى ذلك يجب على مأموريات الشهر والتوثيق عدم إبرام عقود الشطب أو اتمام إجراءات مراجعتها والتأشير (١) عليها بالصلاحيات إلا بعد قيد الحقوق المراد شطبها كما يجب على مكاتب الشهر عدم إجراء أى تأشير بالشطب أو بالتخالف من الدين إلا بعد إجراء هذا القيد .

أما الحقوق المشار إليها في البند (٥) فيبعد التحقق من عدم سابقة شهرها بتقديم الشهادات العقارية التى تثبت ذلك يمكن شهرها بطريق التسجيل .

شطب الحجز الإدارى وإجراءاته :

فى حالة سداد الدين بعد شهر محضر الحجز الإدارى وقبل اتمام البيع بتقديم صاحب الشأن يطلب الى المأمورية المختصة بالتأشير بالشطب مرفقاً به اقرار رسمى من الجهة الحاجزة يفيد استيفائها أموالها ومضروفاتها ومتعلقاتها ويمر بمرحلة الطلبات والمشروعات طبقاً للقواعد العامة .

وبعد التأشير عليه بالصلاحيات يقدم مكتب الشهر للتأشير بموجبة على هامش المحررات المطلوب التأشير عليها .

وهذا مع غرض أى صعوبة على المكتب الرئيسى .

المبحث الثانى

إجراءات شهر ملكية الطبقات

تقضى المادة ١٨٢ من تعليمات الشهر على أنه اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فانهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعد للإستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات

(١) منشور فنى رقم ٢ بتاريخ ١٩٤٩/١/٢٠ .

والدهاليز وقواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطبقة
أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد في سفدات الملك مخالفة .

وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل
مالك فيها بنفسية قيمة الجزء الذى له في الدار وليس لملك أن يتصرف في
نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه مفرزا .

والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب
هاتين الشقتين .

وتقضى المادّة ١٨٣ من التعليمات على أن طلبات الشهر التى يكون
محلها التعامل في طابق أو شقة بأحد المباني موضوع المادّة السابقة يراعى
شأنها ما يأتى :

١ - أن يشتمل الطلب على البيانات الخاصة بكامل العقار كرقمه
والشارع أو الخارّة الموجودة بها بابه وحدوده ومساحة ورقم
التنظيم ورقم الجرد المعطى له مشتملا البناء وما يتبعه من ملحقات وممتلكات
غام له .

٢ - يذكر بالطلب البيانات الخاصة بالطابق أو الشقة موضوع التعامل
يذكر رقمها فيوضح الشقة رقم (١) بالطابق الاول (الاول) مثلا وسطحها
بالمتر وحدودها ومشتملاتها وما يخص الطابق أو الشقة في الاجزاء المشتركة
في العقار .

٣ - يرفق بالطلب جميع المستندات والاوراق المثبتة للملكية طبقا
للقانون .

٤ - (١) يراعى (١) عند تقديم أول طلب للتعامل على جزء من العقار
سواء كان طابقا أو شقة أن يرفق به رسم هندسي تفصيلي للمبنى وجميع
الطوابق والشقق التى يشتملها معتمدا من مهندس نقابي على أن يكون الرسم
من ٣ صور يحفظ احداها بالمأمورية للرجوع اليها في الطلبات التى تقدم عن
اجزاء اخرى من المبنى وترسل الثانية لحفظها بالقلم الهندسي وترفق الثالثة
بمشروع المحرر الاول عند شهره .

(ب) وفضلا عن ذلك يجب أن يرفق أيضا بكل طلب سواء كان الاول
أو ما يتلوه من طلبات عن اجزاء اخرى من العقار رسم هندسي تفصيلي

(١) عدل بالمشور رقم ١ فى لسنة ١٩٧٢

معتمد من مهندسى نقابى وذلك من ٣ صور فى الطابق أو الشقة التى ينصب عليها التعامل على أن ترفق الثالثة مع مشروع المحرر عند شهره وتسليم الصور الفوتوغرافية منه مع المحرر بعد شهره الى صاحب الشأن بعد تحصيل رسوم هذه الصور . عند توثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه . . .

٥ - ن تعمل استمارة تغيير لكل طابق أو لكل شقة ان كان الطابق يشتمل على أكثر من اشقة ويعطى لكل منها رقم رمزى مستجد من رقم العمارة فإذا كان رقم العمارة ١٢ مثلا فتكون أرقام الشقة ١/١٢ ، ٢/١٢ . . . الخ مع ذكر أرقام الطبقات .

٦ - يحزر كشف التحديد ويتضمن البيانات الخاصة بالعقار الاصلى والبيانات الخاصة بالشقة أو الطابق موضوع الطلب من واقع استمارة التغيير لكل منها وعلى الاخص المشتلات والملحقات وحضرة الشقيقة أو الطابق فى الارض والاجزاء المشتركة .

٧ - يكون تعيين الحصص فى الارض والاجزاء المشتركة بمعرفة المالك أو المالكين أو المالكين المتعدين عند اتمام اول تعامل على جزء من العقار وذلك بتضمين مشروع المحرر اقرارا بتحديد رخصة كل طابق أو شقة فى ارض العقار والاجزاء المشتركة على أن يشار اليه فيما بعد فى المعاملات التالية .

٨ - يشهر الجزء الخاص بالشقة موضوع التعامل برسم العقار المرفق بالطلب ويوقع عليه بجانبه الموظف المختص ويختم بخاتم نظري الخاص بالمكتب الهندسى بعد تعلية رقم الطلب .

الفصل الثالث

نظام الاسبقية فى بحث طلبات الشهر ومشروعات المحررات

إذا تراحم طالبوا الشهر فى مرحلة تقديم الطلبات أو فى مرحلة تقديم مشروعات المحررات فيراعى نظام الاسبقية على التفضيل الآتى :

أولا : مراعاة الاسبقية فى بحث طلبات الشهر (م ١/٣٣ من قانون الشهر) :

أد اقدم للأمورية أكثر من طلب فى شأن عقار واحد يجب أن يبحث هذه الطلبات وفقا لاسبقية تدوينها فى دفتر المعنى لذلك وأن تنقضى بين

اعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول واعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منها ، على ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام .

والمراد من اعادة الطلب الاسبق الى صاحبه قبل غيره من باقى الطلبات اللاحقة عليه بسبعة أيام هو لتحقيق الغدل بين المتزاحمين وفقا لاسبقيتهم دون نظر الى أى اعتبار آخر وسيكون من اثر مراعاة الاسبقية حث الافراد على المبادرة . الى تقديم الطلبات او مشروعات المحررات وقطع السبيل على كل محاولة ترمى الى استغلال الظروف والمصادفات .

ويقصد بالطلبات المتعارضة التي تقدم في شأن عقار واحد وان تكون هذه الطلبات متعلقة بذات العقار أو بجزء منه ، أما اذا كانت عن أجزاء مختلفة يتسع لها ملكية التصرف فيه فلا يسن ثمة تعارض يقوم عليها وفي هذه الحالة يجوز اتمام الطلبات اللاحقة .

قائما : مراعاة الاسبقية في النافذ على مشروعات المحررات بصلاحيته للشهر (م ٢/٢٢) من قانون الشهر .

اذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد وكانت تتعارض أو يمكن أن تتعارض الحقوق المترتبة عليها وجب أن تنقضى بين اعادة مشروع المحرر الاسبق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر واعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منها على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام وتحسب هذه من تاريخ الارسال .

اسقاط الاسبقية (م ٣٤٠ من قانون الشهر) :

إذا لم تيسر اتمام الاجراءات الخاصة بالطلب الاسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق اخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول لتلاقي هذا النقص أو العيب في خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما فإذا لم يفعل رفع الامر الى أمين مكتب الشهر وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط اسبقية هذا الطلب أو بوقف الاجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الاحوال . ويراعى في ابلاغ القرار الصادر بسقوط الاسبقية وفي اعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذى تقرر بسقوط اسبقيته القواعد المقررة في المادة السابقة .

ويلاحظ عدم وقف اجراءات الطلبات التالية الا اذا قام صاحب الشأن باثبات تعذر استيفاء طلبه في المهلة المعطاة له بواسطة المأمورية .

ولئن احاط الشارع صاحب الطلب الاسبق بهذه الضمانات الوافية التي تكفل له شهر المحرر قبل غيره من أصحاب الطلبات اللاحقة الا ان العدالة تأبى دون شك أن يتحمل أصحاب الطلبات اللاحقة تبعه تقصير صاحب الطلب الاسبق اذا تعثرت الاجراءات الخاصة بهذا الطلب بسبب نقصها وأصر الطالب على عدم تلافى هذا النقص في المهلة المعطاة له . لذلك كان تقرير سقوط الاسبقية جزاء عادلا في احوال التقصير ولكن على الرغم من هذا فقد حرص الشارع أيضا على احاطة صاحب الطلب الاسبق الذي يصدر ضده قرارا بسقوط اسبقيته بجميع الضمانات الممكنة فألجأ له التظلم من قرار الامين في الحدود المقررة في المادة ٣٥ على الوجه الذي سنبينه فيما بعد .

التظلم في قرار اسقاط الاسبقية واجرائه (مادة ٣٥) من قانون الشهر (١)

من أشهر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهها له ولئن تقررت سقوط اسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه او بالمحرر نفسه بالحق بالحق بالقائمة على حسب الاحوال ، وذلك في خلال عشرة ايام من وقت الإطلاع قرار الاستيفاء الصادر من المأمورية أو قرار أمين المكتب بسقوط اسبقيته ويطلب الى أمين المكتب اعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقعات فيه ان كانت من المحررات العرفية ويعد ايداع كفاية قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي تضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفاية على عشرة جنيهات ويجب ان يبين في الطلب الاسباب التي تستند اليها الطالب .

ويجب على أمين المكتب أن يعطى المحرر أو القائمة رقما وقتيا في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وأن يرفع الامر الى قاضي الامور الوقتية بالحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها مكتب الشهر ، كما يجب عليه أن يعطى الطالب ايصالا موصى به رقم الشهر المؤقت وتاريخه وبيان موجز عن المستندات الواردة مع الطلب .

قرار القاضي بشأن الشهر المؤقت (مادة ٣٥ / ٣) (١)

ينظر القاضي هذا التظلم بصفته الولائية فله أن يكلف المتظلم ومن يمثل مكتب الشهر بالحضور امامه لسماع أقوالهما ويصدر القاضي بعد سماع ايضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقارى قرارا مسببا خلال اسبوع

(١) هذه الفقرة معدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ .

من رفع الامور اليه بإبقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق الشروط التى يتطلبها القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون للقرار الصادر فى هذا الشأن نهائياً .

تبين الشهر المؤقت (م ١/٣٦) من قانون الشهر :

إذا صدر قرار القاضى بإبقاء الرقم وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ بآنى الاجراءات وعلى الاخض ما يتعلق منها بالتصوير .

إلغاء الشهر المؤقت (م ٢/٣٦) من قانون الشهر :

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحررون والجزائر والقائمة لطحاجاب الشأن بعد التأشير عليها بمخضون القرار وتاريخه .

الجزء المترتب على شهر محرز بقصد سلب ملكية عقار مملوك الغير (مادة ٣٦ مكرر من قانون الشهر) :

كل من توصل أو شارك فى شهر محرز بقصد سلب ملكية عقار مملوك الغير أو ترتيب حق عينى عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسين جنيهه وذلك مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر .

ويعاقب على الشروع فى هذه الجريمة بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة قانوناً .

الفصل الرابع

تملك الاجانب للعقارات والاراضى الفضاء

قانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات

البنية والاراضى الفضاء (١)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الاتى نصه وقد أصدرناه :

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ بتاريخ ٢٦/٨/١٩٧٦ .

(المادة الاولى)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة ، يحظر على غير المصريين سواء اكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات والاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ايا كان سبب اكتساب الملكية عند الميراث .

ويشمل هذا الحظر الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، ويعتبر فى حكم التملك فى تطبيق أحكام هذا القانون ، الأيجار الذى تؤمنه مدته على خمسين عاما .

ويقصد بالعقارات المبينة والاراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون المباني والاراضى ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأظيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ويقصد بالشخص الاعتبارى غير المصرى ، فى تطبيق أحكام هذا القانون اية شركة — ايا كان شكلها القانونى — لا يملك المصريون ثلثى رأس مالها على الأقل ، ولو كانت قد انشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

(المادة الثانية)

استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة ، يجوز لغير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبينة والاراضى الفضاء فى الاحوال الآتية :

(١) . اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لا تخاضه مقرات بيعتها الدبلوماسية او القنصلية او لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، او كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمة الدولية .

(ب) فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط الآتية :

١ — ان يكون التملك مرة واحدة بقصد السكنى الخاصة بالقرود او لاسرته او لمزاولة نشاطه الخاص .
ويقصد بالاسرة الزوجان والابناء القصر .

٢ - ألا تجاوز مساحة العقار بملحقاته ، لاي من القرضين المحددين في البند السابق ألف متر مربع .

٣- يجب أن يحول عن طريق أحد المصارف المرخص اليها نقدا أجنبيا قابلا للتحويل بالسعر الرسمي يعادل قيمة العقار التي يقدر على أساسها الرسم النسبي المستحق على شهر المحرر .

٤ - ألا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى . ويجوز لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المتقدمة كلها أو بعضها، وذلك في الحالات التي تقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات الجملة .

٥- وفيما عدا هذه الحالات المستثناة ، يجب على غير المصرى الذى يملك أرضا مضاء للأغراض المشار إليها فى البند (ب) ، أن يقيم عليها البناء خلال مدة لا تجاوز سنتين من تاريخ التملك ، وأن يستورد المواد اللازمة للبناء ، أو يسدد قيمتها بالنقد الأجنبى القابل للتحويل بالأسعار والشروط التي يحددها وزير الاسكان والتعمير ، وإذا لم يتم البناء خلال هذه الفترة جاز للدولة إعادة البيع للغير على حسابه ، ويعوض المالك بها يعادل ثمن الشراء على أن يؤول الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع الى الدولة .

وتحتسب مدة السنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، بالنسبة لغير المصريين الذين يمتلكون أراضى مضاء فى هذا التاريخ .

(المادة الثالثة)

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام البند (ب) من المادة السابقة أن يتصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتسابه الملكية .

(المادة الرابعة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ولا يجوز شؤبهه ويقع باطلا كل تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكام هذا القانون، وكذلك كل شرط يرمى الى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى أو الى ترتيب التزام بالتعويض أيا كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف .

ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا الإعلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة الخامسة)

مع عدم الإخلال بما نص عليه فى الفقرة الأخيرة من البند (ب) من الماد (٢) وحكم المادة (٣) من هذا القانون ، تبقى التصرفات التى تم شهرها قبل العمل بهذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية . أما التصرفات التى لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون فلا يعتد بها ولا يجوز شهرها الا اذا قدمت بشأنها طلبات شهر مأموريات الشهر العقارى أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٥ .

(المادة السادسة)

يصدر وزير الاسكان والتعمير القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

(المادة السابعة)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه ، يلغى كل نص يتعلق بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة ، ويعمل به من تاريخ نشره .
يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية فى ١٨ شعبان سنة ١٣٩٦ (١٤ أغسطس سنة ١٩٧٦) .

وزارة الاسكان والتعمير

قرار وزارى رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧

بالحكام التنفيذية للقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

وزير الأسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربي والاجنبى
والمناطق الحرة .

وعلى القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين
العقارات المبنية والأراضى الفضاء .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال
البناء .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قرار (المادة الأولى)

لا تقبل الطلبات المقدمة من غير المصريين لأموريات التهر العقارى
بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الا فى الحالات الآتية :
(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها
الدبلوماسية او القنصلية او لسكن رئيس البعثة .

(ب) اذا كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمات الدولية .

(ج) اذا كانت عن تصرفات سبق ان قدمت بشأنها طلبات شهر أو
أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص
بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٢١ من ديسمبر سنة ١٩٧٥ .

(د) اذا طلب صاحب الشأن العرض على مجلس الوزراء باستثنائه من
كل أو بعض الشروط المنصوص عليها فى الفقرة (ب) فى المادة الثانية من
القانون المشار اليه .

(المادة الثانية)

لا يجوز شهر أى تصرف الى غير المصريين يتناول اكتساب ملكية
العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ، كما لا يجوز
الترخيص لغير المصريين فى تعلقة أو استكمال العقارات المبنية أو البناء فى
الأراضى الفضاء الا بعد تقديم المستندات الآتية :

(أ) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الأشخاص الاعتباريين .

تقدم شهادة من مصلحة التسجيل التجارى ، تبين نسبة ملكية المصريين
فى رأس مال الشخص الاعتبارى .

(ب) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من البعثات الدبلوماسية او القنصلية تقدم شهادة من وزارة الخارجية عن توافر شروط المعاملة بالمثل .

(ج) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الهيئات او المنظمات الدولية تقدم شهادة من وزارة الخارجية بتوافر الصفة .

وفي جميع الاجوال يقدم غير المصرى تعهدا يقر فيه تحت مسئوليته أن ملكيته متفقة مع أحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

ويجب توافر هذه المستندات سواء قدمت طلبات الشهر أو تراخيص البناء من غير المصريين مباشرة أو قدمت بأسمائهم أو لحسابهم .

(المادة الثالثة)

يجب بالنسبة الى الحالات التى تعرض على مجلس الوزراء وفقا للبند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اتباع الاجراءات الاتية :

(١) يقدم الطالب الى مأمورية الشهر العقارى المختصة مرفقا به المستندات الاتية :

١ - طلب الاستثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة الأولى ، يوضح به المبررات الداعية الى طلب الاستثناء ، وخطة وأوجه استعمال المبنى أو الاراضى الفضاء خلال خمس سنوات ، وما سيتم تنفيذه فعلا من مبان خلال مدة السنتين المنصوص عليها بالقانون مع التعهد بالالتزام بذلك .

٢ - بيان من الطالب بكافة العقارات المبنية أو الاراضى الفضاء التى يمتلكها فى جمهورية مصر الغربية .

٣ - اقرار بأن التملك بقصد السكنى الخاصة للطالب أو لاسرته من زوجة واولاده القصر أو لمزاولة نشاطه الخاص ، وفى هذه الحالة يبين نوع النشاط وطبيعته .

٤ - اقرار بتحويل نقد أجنبى قابل للتحويل بالسعر الرسمى يعادى قيمة العقار الذى يقدر على أساسها الرسم النسبى المستحق على شهر المحرر مصحوبا بشهادة من أحد المصارف بما يفيد هذا التحويل .

٥ - اقرار بعدم وجود حصة شائعة مع مصرى .

٦ - شهادة من المحافظة المختصة متضمنة رأيها فى الطلب ، مشفوعة بالبيانات الكافية عن العقار المطلوب تملكه من حيث موقعه ووصفه ومساحته وأية ايضاحات أخرى ترى المحافظة أنها تعين على البت فى طلب التملك وتصدر هذه الشهادات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب وذلك وفقا للاوضاع والاجراءات التى تقررها كل محافظة .

(ب) تحيل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الطلب والاوراق المرتقة به بعد فحصها وابداء الرأى فيها ، الى وزارة العدل خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا المستندات المطلوبة .

وتتولى وزارة العدل خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلقى الطلب ، اعداد مذكرة بوجهة نظرها فيه . تحليها الى الامانة العامة لمجلس الوزراء لتتخذ اجراءات مرضيها على مجلس الوزراء .

(ج) تتولى الامانة العامة لمجلس الوزراء اخطار وزارة العدل ومصلحة الشهر العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات المعنية ، بمضمون القرار الصادر من مجلس الوزراء فى الطلب .

ولا تخضع للاجراءات المتقدمة الحالات التى يرى مجلس الوزراء استثناءها وتقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصاد أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة .

(المادة الرابعة)

تتولى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، كما تتولى الجهات الحكومية ووحدات القطاع العام ومختلف اجهزة الدولة المعنية ، ابلاغ المحافظات كل فيما يخصها بالبيانات المتوفرة لديها عن حالات غير المصريين الذين يمتلكون اراضى فضاء فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

كما تتولى ابلاغ المحافظات أولا بأول بحالات تملكهم للاراضى الفضاء بعد هذا التاريخ مما يسرى عليها البند (ب) من المادة الثانية من القانون المذكور .

ويكون للمحافظات في سبيل التعرف على كل هذه الحالات ، اتخاذ ما تراه كل محافظة مناسباً ووافياً من الاجراءات التى تحقق حصر الاراضى الفضاء المملوكة لغير المصريين .

وتتولى كل محافظة مراقبة تنفيذ غير المصرى لالتزامه بالبناء خلال المادة المحددة بالمادة الثانية من القانون المشار اليه ، وفى حالة المخالفة تتخذ المحافظات الاجراءات اللازمة لاعادة البيع للغير على حساب المخالف .

(المادة الخامسة)

لا يجوز شهر أى تصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية يقوم به غير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقاً لاحكام البند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه قبل مضي خمسين سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

وتتخذ مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الاجراءات والضمانات الكفيلة بمراقبة المنع من التصرف خلال الاجل المذكور .

(المادة السادسة)

لا يجوز تملك غير المصريين للعقارات المبينة والاراضى الفضاء ، وفقاً لاحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ . ينظم استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة الا بعد موافقة الهيئة العامة لاستثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة على :

(ا) تأسيس الشركة فى حالة الاشخاص الاعتباريين .

(ب) المشروع فى حالة الاشخاص الطبيعيين .

وتعتبر موافقة الهيئة فى الحالات الخاضعة للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المذكورة ، شرطاً لازماً لشهر التصرف او استخراج موافقات وتراخيص البناء .

(المادة السابعة)

تختص لجنة توجيه أعمال البناء بوزارة الاسكان والتعمير ، بنظر طلبات البناء المقدمة من غير المصريين تطبيقاً لاحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

وتتولى البت في هذه الطلبات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها وتخطر قورا الجهة المحلية المختصة بهذه الطلبات والقرارات الصادرة في شأنها .

وتتولى الجهة المحلية المختصة بشئون التنظيم البت في طلبات تراخيص البناء الخاصة بغير المصريين خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطارها بموافقة البناء .

(المادة الثامنة)

مع مراعاة حكم المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه اذا رغب غير المصرى فى الحصول من داخل البلاد على المواد اللازمة للبناء التى تقدر كمياتها مع تراخيص البناء وتوزع بمعرفة أجهزة الدولة او تحت اشرافها فلا يجوز له ذلك الا بمقتضى احضض من وزارة الاسكان والتعمير دون اية اعبانة فى السعر وبعد تحمل كافة الضرائب والرسوم الجمركية .

وفى هذه الحالة تؤدى قيمة المواد بالنقد الاجنبى القابل للتحويل بالسعر الرسمى دون اية اعبانة فى السعر وبعد تحميله جميع الضرائب والرسوم الجمركية .

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .
تحريرا فى ١٥ صفر سنة ١٣٩٧ (٣ فبراير سنة ١٩٧٧) .

المهندس / حسن حسن محمد حسن

القسم الثاني

القسم الثانى

ملحق رقم

(١)

بيان مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها

و

مكاتب التوثيق وفروعها

ملحق رقم

(٢)

قانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل
لبعض احكامه بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠

ملحق رقم

(٣)

صنيع طلبات الشهر العقارى

أولا - ملحق رقم (١) بيان مكاتب التوثيق وفروعها

و مكاتب الأشهر العقارى ومأورياتها

مكتب الشهر	مأورية الشهر	مكتب التوثيق	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١ - المكتب الرئيسى	١ - المكتب الرئيسى	مكتبة التوثيق	جمهورية مصر العربية	٧٤٣٨٢٨ ٧٥١٢٦٨	٥٧ شارع رمسيس بالقاهرة
١ - الادارة الهندسية ادارة الترجمة	١ - ادارة التوثيق	١ - ادارة التوثيق	جمهورية مصر العربية	٩٣	مدينة نصر بلوك ٩٣ بالحي السباع بالقاهرة
		٢ - مكتب توثيق الحررات (١) المتعلقة باستثمار المال العربى والاجنبى	جمهورية مصر العربية		هيئة الاستثمار ٨ شارع عدلى بالقاهرة
		٣ - مكتب توثيق الحررات المتعلقة بالانشاط التجارى	جمهورية مصر العربية		مبنى الغرفة التجارية بباب اللون بالقاهرة
		٤ - مكتب توثيق اعمال البنوك	جمهورية مصر العربية		البنك العقارى المصرى شارع المهدى نمر ٢ متفرع من ميدان مصطفى كامل

مكتب الشهر	المسامرية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
						وحدة المرور بالمعاسية نصر ووحدة المرور بمصر القديمة إدارة المرور بالجيزة مبنى ترخيص سيارات الاجرة بشنارح نادي الترسانة - هديرية امن الاسكندرية مروور القاهرة بالعقبة
					٩٢١٣٩٧	١ - القاهرة بشنارح المهدي نمره ١٤ المتفرع من شنارح الجهورية ٢ - الاسكندرية

٥ - مكاتب توثيق التصديق
على مبيعات السيارات

٦ - مكتب توثيق عقود (١)
الزواج اذا كان طرفا المقعد او
احدهما اجنبيا او اذا كان طرفا
المقعد مصريين مختلفي الملة
والطائفة او كان احدهما اجنبيا

مكتب الشهر	المساميرية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٢ - أسوان	١ - أسوان	٧ - أسوان		محافظة اسوان	٢٣٥٢٥	شارع البركة بأسوان
				بندر اسوان -	٢٢١٢٩	شارع أبطال التحرير
				مدن وقرى المركز		بأسوان
				مدن وقرى المركز	٥٧٣	كوم أبو
				مدن وقرى المركز	٢٤	نصر
				مدن وقرى المركز	٥١١	أدفو
				محافظة قنسا	٨٢٤٢٩	شارع ساحة بولص
				بندر ومدن وقرى	٨٢١٧٦	بالاقصر - الاقصر
				مركز الاقصر		شارع جيهود سعيد
				مدن وقرى مركز		بارينت
				١ - أرمنت		
				٢ - أسنا		مجمع محاكم أسنا
				٣ - قوص	٥٤٣	مجمع محاكم قوص
				٤ - قنسا	٢٤٥١	مجمع محاكم قنسا
				٥ - دشنا	٣٢٠	مجمع محاكم دشنا
				٦ - نجع حمادى	٤٣٣	مجمع محاكم نجع حمادى
				٧ - أبو طشت		مجمع محاكم أبو طشت
				٨ - بنى شوط		بنى شوط

مكتب الشهر	المأمورية	مكتب الوثائق	الفرع	دائرة الاختصاص رقم التليفون	المقر
٤ - الفرقة	الفرقة	٩ - الفرقة	محافظلة البحر الاحمر	محافظلة سوهاج	مجمع محاكم الفرقة
٥ - سوهاج	١ - سوهاج	١٠ - سوهاج	مدن وقرى البحر الاحمر	٢٢٠٢٦ ٢٣٠١٩ ٥١٩	شارع مازن بسوهاج
	٢ - البليسا	٢ - البليسا	مدن وقرى المركز	٤٧٤	شارع مازن بسوهاج
	٣ - جرجا	٢ - جرجا	مدن وقرى المركز	٢٥١٥	مجمع محاكم البليسا
	٤ - المنشاة	٣ - المنشاة	مدن وقرى المركز	٣٢١	جرجا
	٥ - المراغة	٤ - المراغة	مدن وقرى المركز	٧٢١	المنشاء
	٦ - اخميم	٥ - اخميم	اخميم وساقته	٢٢٤٦١	مجمع محاكم المراغة
	٧ - طهطا	٦ - طهطا	مدن وقرى المركز	٧٨٣	مجمع محاكم اخميم
	٨ - طهطا	٧ - طهطا	مدن وقرى المركز	٨٧٨	مجمع محاكم طهطا
	٩ - اولاد طوق شرق	٨ - اولاد طوق شرق	جبهنة الغربية وطما	٤٥٤	جميع محاكم طما
	١٠ - خيروط	١٠ - خيروط	مدن وقرى المركز	٥٣٠	اولاد سالم بحرى مركز طوق شرق
	١١ - القوصية	١١ - القوصية	مدن وقرى دويروط		شارع وابور المياة
	١٢ - ديز مواس	١٢ - ديز مواس	مدن وقرى القوصية		بديروط
			مدن وقرى ديز مواس		شارع مجلس مدينة القوصية
			مدن وقرى ديز مواس		شارع عليوه بدير مواس

القرن	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	الفرع	مكتب التوثيق	المأموارية	مكتب الشهر
الأسيروط	محافظة أسيروط	٢٤١٩٨	١ - صنفنا	١١ - أسيروط	١ - أسيروط	٥ - أسيروط
أنشيوط	تتسمى أول وثان أنشيوط	٢٢٢٢٩	٢ - الإدارى			
مجمع محاكم صنفنا	مدن وقرى المركز	٤١٧	٣ - أبو تيج			
مجمع محاكم الإدارى	مدن وقرى المركز	٣٨٤	٤ - أنبوب			
مجمع محاكم أبو تيج	مدن وقرى المركز	٤١٣	٥ - منفلوط			
مجمع محاكم أنبوب	مدن وقرى مركز	٤٢٣	٦ - منفلوط			
مجمع محاكم منفلوط	مدن وقرى المركز					
ذيروط	مدن وقرى نساخ سليم		٧ - ذيروط			
شن الدرسة الاعدادية الحديثة	محافظة الوادى الجديد	٤٢٦	٨ - نساخ سليم			
الخارجة	مدن وقرى الخارجة		١ - الخارجة	١٢ - الخارجة		٦ - الخارجة
الخارجة	مدن وقرى الوادى الجديد	٣٤٣٤٦	٢ - الوادى الجديد			
الوادى الجديد	محافظة المنيا	٤٣٥٤ - ٢١٦ شارع عدلى يكن بالنيا		١٣ - المنيا		٧ - المنيا
المنيا	بئر المنيا ومدن	٤٨١٣			١ - المنيا	
مجمع محاكم ملوى	مدن وقرى المركز	٢٣٩١	١ - ملوى			٢ - ملوى
شن الشيخ حسن بأبو قرقاص	مدن وقرى المركز	٤٦٧	٢ - أبو قرقاص			٣ - أبو قرقاص
مجمع محاكم سملوط	مدن وقرى المركز	٢٢٦	٣ - سملوط			٤ - سملوط
مجمع محاكم مطاي	مدن وقرى المركز	٦١١	٤ - مطاي			٥ - مطاي
مجمع محاكم بنى مزار	مدن وقرى المركز	٥١١	٥ - بنى مزار			٦ - بنى مزار
شارع دسوقي بمغاغة	مدن وقرى المركز	١٧٩	٦ - مغاغة			٧ - مغاغة
العدوه	مدن وقرى المركز		٧ - العدوه			٨ - العدوه

مكتب الشهر	المسامورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المقر
٨ - بنى سويف	بنى سويف	بنى سويف		محافظة بنى سويف ٢٢١٣٢		
١ - بنى سويف				بندر بنى سويف		
				محطة وقوى مركزى ٢٢٠٢٦		
				بنى سويف وبوش ٢٢٩٦٨		
				مسكن رقم ١٩ بالمساكن الاقتصادية بنى سويف		
				شارع فؤاد بالفيش		
				مجمع محاكم بيسا		
				مجمع محاكم الواسطى		
				شارع جمال عبدالناصر		
				بمدينة ناصر		
				شارع مجلس المدينة		
				بافنانيا		
				٩ شارع حى الفالوجا		
				بسمطا		
				٢٠٩٥ محافظة الفيوم		
				بندر الفيوم ومدن ٢٨٥٠		
				وقرى المركز		
				٦٣ مدن وقوى المركز		
				٧٥١ مدن وقوى مركزى		
				سنورس وطامية		
				٣ - ايشواى		
				مدن وقوى المركز		
				طريق محطة حديد		
				ايشواى		
				١ - الفيوم		
				٢ - اطنيا		
				٣ - سنورس		
				٤ - ايشواى		
				٦ - اهنانيا		
				٧ - سمطا		
				١٤ - بنى سويف		
				٩ - الفيوم		

مكتب الشهر	المبأهورية	مكتب التوثيق	الفرع	دائرة الاختصاص رقم التليفون	المقر
الجيزة		١٥ الجيزة	محافظة الجيزة	٧٢٣٧٤٤	١١ شارع همدان متفرع من شارع مراد بالدور الاول بالجيزة
١ - الجيزة			قسم شرطة الجيزة	٧٢٥٥٩٦	١٣٧ شارع عريبع الجيزى بالدور الثانى بالجيزة
٢ - المياط			مدن وقرى المركز	٤٦	المياط
٣ - الصف			مدن وقرى المركز	٢٣	مجمع المحاكم بالصف
٤ - البدرشين			مدن وقرى المركز		البدرشين
٥ - اهبانة			قسم اهبانة ومدن	٨٠٥٨٣٤	شارع تاج الدول بمجمع محاكم اهبانة
٦ - الاهرام			قسمى شرطة	٨٤٨٠٨٧	شارع عكاكشة ببنى نفقيش المساحنة بالجيزة
			واللقى		
			ومركز الجيزة		

ثانيا : (أ) مكاتب ومأهورات الأشهر بالقاهرة والوجه البحرى :

مكتب الشهر	مأهورة الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١ - شمال القاهرة		منطقة شمال وشرق القاهرة	٧٥٢٩.٥	١٢٦ شارع الجلاء
١ - مصر الجديدة		قسمى النزهة ومصر الجديدة	٨٦١١٥٤	٦ - شارع عثمان غالب بمصر الجديدة بالدور الأرضى
٢ - الزيتون		الزيتون - المطرية	٨٢٤٦٦٧ -	فيلا رقم ٥ شارع عيسى بن يأزيد بكوبرى القبة
٣ - الوايلى		اقسام الوايلى - حدائق القبة	٨٢٤٥٢	١١٦ شارع العباسية قسم الوايلى بالدور الاول
٤ - روض الفرج		اقسام الساحل وروض الفرج	٩٧٨٢.٥	١٢٦ شارع الجلاء بجميع الوزارة بالقاهرة
٥ - النجساهر		قسم النجساهر	٩٧٨٢.٥	١٢٦ شارع الجلاء بجميع الوزارة بالقاهرة
٦ - قصر النيل		قسم الأريكة وقصر النيل	٩٧٨٢.٥	١٢٦ شارع الجلاء بجميع الوزارة بالقاهرة

مكتبة الشهر	مأمورية الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٢ - جنوب القاهرة		منطقة جنوب وغرب القاهرة ٧٤٣٩٨٧	٥٧ شارع رمسيس بالقاهرة	
١ - الروسكى		اقسام الجمالية - الروسكى ٢١٦٥٩	٥١ شارع الشيخ ربحان بغنيين الدور الرابع	
٢ - السيدة زينب		قسمى السيدة زينب ومصر ٢٥١٩٢	١٢ شارع مصطفى كامل بالسيدة زينب الدور الثانى	
٣ - الخليفة		قسمى الخليفة والدرب الأحمر ٢٥١٩٢	١٢ شارع مصطفى كامل بالسيدة زينب بالدور الثالث	
٤ - حلوان		قسمى المعادى وحلوان ٣٨٦٢٣	مجمع المساكن بحلوان	

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم المظليون	المفتون
٣ - بنها	١ - بنها	محافظة القليوبية	٢٢٢٤٤	ميدان سعد زغلول
		بندر بنها ومدن وقري مركز ٢٢٠١٠	٢٢٣٢٩	بينها شقق ١٠٢٠٢٠٣
	٢ - طوخ	بنها	٤٥	من المماره
		مدن وقري المركز		مجمع المساكن بطوخ
١	٣ - القناطر الخيرية	مدن وقري المركز		المساكن الاقتصادية بالقناطر الخيرية
٢	٤ - قليوب	مدن وقري مركز قليوب	٩٥٦٣٠٨	مجمع المساكن بقلوب
	٥ - كفر شكر	مدن وقري مركز كفر شكر	—	عمارة رقم ٤٥ شارع كورنيش النيل بكفر شكر
	٦ - الخانكة	مدن وقري المركز	—	٧ أرض عزيز عزت بالخانكة
٧	٧ - شبرا الخيمة	بندر ومركز شبرا الخيمة	٦٤٧٤٢١	شارع احمد حلمي
٨	٨ - شبين القناطر	مدن وقري المركز	١١٨	مجمع المساكن بشبين القناطر
		شارع ابراهيم باشا ببها		

محفوظات بنها

مكتب شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المعنوان
٤ - شبين الكوم	محافظة المنوفية	٢٢٤٣٥	شوارع الموجات بشبين الكوم
١ - شبين الكوم	مدن وقري البركة	٢٤٥٣٥	بشبين الكوم
٢ - بركة السبع	مدن وقري البركة	—	بركة السبع
٣ - اثنون	مدن وقري البركة	٤٢٠٩٦	جميع محاكم اثنون
٤ - منوف	مدن وقري البركة	٦٠١١٧	جميع محاكم منوف
٥ - الباجور	مدن وقري البركة	٨٤٠٣١	جميع محاكم الباجور
٦ - تلال	مدن وقري البركة	٩٠٤٧٥	جميع محاكم تلال
٧ - الشهداء	مدن وقري البركة	٩٦١٥٢	جميع محاكم الشهداء
٨ - قويسنا	مدن وقري البركة	٧٣٩٩٦	جميع محاكم قويسنا

المعنوان	رقم التليفون	دائرة الاختصاص	مأمورية شهر	مكتب شهر
٢٧ شارع المدارس طنطا	٢٥٨٨٢	محافظة الغربية	١ - طنطا	٥ - طنطا
المسندة	٤٠	قسمي أول وثان طنطا	٢ - المسندة	
بشارع البحر بزفتي	٢٥٦٥	مدن وقرى المركز	٣ - زفتي	
شارع طلعت حرب بالحلة	٣٦١٩	بئر الحلة ومدن وقرى المركز	٤ - الحلة الكبرى	
جميع محاكم سمند	٩٦	مدن وقرى المركز	٥ - سمند	
جميع محاكم بسيون	٢٩٢	مدن وقرى المركز	٦ - بسيون	
على الطريق بين طنطا	٨٠٣	مدن وقرى المركز	٧ - قطور	
وكفر الشيخ بقطور				
شارع ترعة الانعاسية	٢٦٠٩	مدن وقرى المركز	٨ - كفر الزيات	
والدلتا				

المكتبة شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
٦ - دمنهور	دمنهور	محافظة البحيرة	٢٢١٠٤	شارع المدارس بدمنهور
	دمنهور	بنر ومدن وقرى المركز	٢٢٨١٧	ميدان الساعة بدمنهور
	٢ - كوم حمادة	مدن وقرى المركز	٦٢	جميع المساكن كوم حمادة
	٣ - ايتاي البارود	مدن وقرى المركز	٦٠	جميع المحاكم ايتاي البارود
	٤ - الدلنجيات	مدن وقرى المركز	٣٣٠	جميع المساكن الدلنجيات
	٥ - شبراخيت	مدن وقرى المركز	٣٩	جميع محاكم شبراخيت
	٦ - المحمودية	مدن وقرى المركز	٣٦٧	٢٠ شارع التوكاندة
				بالممودية
	٧ - أبو حمص	مدن وقرى المركز	١٥٤	جميع محاكم أبو حمص
	٨ - أبو المطامير	مدن وقرى المركز	٨	شارع بندر أبو المطامير
	٩ - حوش عيسى	مدن وقرى المركز	—	المعاملات السكنية
				الاقتصادية
	١٠ - كفر الجوار	مدن وقرى المركز	٤٤٢١	جميع محاكم كفر الجوار
	١١ - رشيد	مدن وقرى المركز	٤٢٢٠	شارع البنوك برشيد

المفردان	رقم التليفون	دائرة الاختصاص	مأمورية شهر	مكتب شهر
ميدان التحرير بالمشيخة بالمشيخة بالإسكندرية	٨٠٧٦١١٦ ٢٤٧٤٥	محافظة الإسكندرية إتسسام الجبرك واللبان	١ - التحرير	٧ - الإسكندرية
شارع أحمد شوقي بالرمل شارع سمعد عبد الرازق سميد صابر		والمشيخة والبناء وكرموز قسمى الزفتل وصيدى جابر قسم المنزة -	٢ - الرمنزل ٢ - المنزة	
مجمع محاكم الدخيلة		إتسسام العطارين وبياب شرقى ومحرم بك وناجية المنشية الجديدة قسمى الدخيلة وعتاد البصل وقسم العامرية	٤ - محرم بك ٥ - الدخيلة -	
مجمع محاكم مرسى مطروح	٢٢٥٧	محافظة مطروح محافظة مطروح		٨ - مرسى مطروح
مجمع المصالح بلوك ٢ باليسويس	٢٩٩٣ ٣٥٨٩	محافظة السويس		٩ - السويس
شارع عدلى يكن بالسويس	٢٩٩٣			السويس

العنوان	رقم التليفون	دائرة الاختصاص	مأمورية شهر	مكتب شهر
ثسارخ عثمان بن عفان بالاسماعيلية	٢٧١٠	محافظتى الاسماعيلية وسيناء	١ - الاسماعيلية	١٠ - الاسماعيلية
ميدان التحرير بالعريش القل الكبير	٨٢	محافظنة سيناء مدن وقرى القل الكبير	١ - الاسماعيلية ٢ - العريش ٣ - القل الكبير ٤ - القنطرة غرب	١ - بورسعيد ٢ - بورسعيد ٣ - بورسعيد
القطرة غرب عمارة ٣	٢١٧٧٤	محافظنة بورسعيد	١ - بورسعيد	١١ - بورسعيد
مبنى مجمع المحاكم ببور سعيد	٢٩٩٣	محافظنة دمياط بنجر ومدن وقرى مركز دمياط	١ - دمياط	١٢ - دمياط
ثسارخ وردة بهنشية مصرى بدمياط	٩٣٢	مدن وقرى المركز مدن وقرى المركز	٢ - كفر ستمد ٣ - فراسكور	١٣ - كفر ستمد ١٤ - فراسكور

مكتب شهر	مأمورية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	العنوان
١٣ - المنصورة	١ - المنصورة	محافظة الدقهلية	٣٩٩٥	شارع بورس بالمنصورة
		قسم شرطة اول وثانى ١٤٦٤٦		
		بالمنصورة		
٢ - المنزلية		بندر المطرية ومين وقرى ٤٦٠		مجمع المساكن بالمنزلة
		مركز المنزلة		
٣ - دكرنس		مدن وقرى المركز	١٠٣	شارع المحطة بجكرنس
٤ - المسبلاوين		مدن وقرى المركز	٣٧٠	شارع غدد بالمسبلاوين
٥ - ميت غمر		مدن وقرى المركز	٣٠٣٤	شارع المعاهدة بهيت غمر
٦ - اجسا		مدن وقرى المركز	١٣٨	مجمع المساكن باجا
٧ - طلائع		مدن وقرى المركز	٢٩٣٩	شارع البحر - السيد صلاح مصطفى بطلخا
٨ - قمرين		مدن وقرى المركز	٣٨	شارع ٢٣ يوليو بقمرين
٩ - بلقاس		مدن وقرى بلقاس	١٢٣	مجمع المساكن بلقاس

مكتبه شهر	مأهوية شهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المنوان
١٤ - كفر الشيخ	١ - كفر الشيخ	بنر وفى ومين كفر ٢٢٤٨	محافظة كفر الشيخ	مجمع المحاكم بكفر الشيخ
		الشيخ والبرلس		مجمع المحاكم بكفر الشيخ
	٢ - بيل	ممن وقرى المركز	١٤٠٦	مجمع المحاكم بيل
	٣ - قلايين	ممن وقرى المركز		مجمع المحاكم بقلبين
	٤ - فسوق	ممن وقرى المركز	٢٨٣٤	مجمع المحاكم بفسوق
	٥ - قسوه	ممن وقرى المركز	٩١	مجمع المحاكم بنوه
	٦ - بلطيم	ممن وقرى المركز	٣٤٠	بلطيم
	٧ - مطويس	ممن وقرى المركز	١٧٨	شارع بورسعيد بمطويس
	٨ - سيدى سالم	ممن وقرى المركز	٧٦٣	شارع ٢٣ يوليو سيدى سالم
	٩ - الجبامول	ممن وقرى المركز		بالجامل

مكتب شهر	مأمورية الشهر	دائرة الاختصاص	رقم التليفون	المنوان	الزقازيق
١٥ — الزقازيق		محافظة الشرقية	٢١٩٣	شارع ٢٦ يوليو بالزقازيق	
		بندر الزقازيق ومدن وقرى المركز	٢٧١٤	شارع ٢٦ يوليو بالزقازيق	
	٢ — منيا القمح	مدن وقرى المركز	١٤٨	شارع سعد زغلول بهنيسا القمح	
	٣ — بلبيس	مدن وقرى المركز	١٠٧	بلبيس	
	٤ — فاقوس	مدن وقرى المركز	٢٥٧٥	شارع المدرسة بفاقوس	
	٥ — ههيا	مدن وقرى المركز	٣٢٨	مجمع محاكم ههيا	
	٦ — كفر صقر	مدن وقرى المركز	٦٦	مجمع محاكم كفر صقر	
	٧ — الحسينية	مدن وقرى المركز	—	مجمع محاكم الحسينية	
	٨ — ديري نجم	مدن وقرى المركز	٨٨	مجمع محاكم ديري نجم	
	٩ — أبو كبير	مدن وقرى المركز	٢٠٢	مجمع محاكم أبو كبير	
	١٠ — أبو حماد	مدن وقرى المركز	٤٨٥	مجمع محاكم أبو حماد	

(ب) مكاتب وفروع التوثيق بالقاهرة والوجه البحرى :

١ - مكتب شهبال بالقاهرة ودائرة اختصاصه منطقة شمال وشرق القاهرة ومقره برقم ١٢٣ شارع الترعة البولاقية بالقاهرة . ت ٩٤٢٣٤٣

٢ - مكتب جنوب القاهرة ودائرة اختصاصه منطقة جنوب وغرب القاهرة ومقره ١٤ شارع المودى بالازبكية بالدور الثانى : ت ٩٢١٣٩٧ .

● اما عن بقية مكاتب وفروع التوثيق فقد تم انشاؤها مع كل مكتب ومأمورية بالشهر العقارى وبذا تكون مقار هذه المكاتب ومقار الفروع ملحقة بمقار المأموريات ومكاتب الشهر وهذا لا يعنى اندماج كل من ادارة التوثيق وإدارة الشهر بل لكل منهم ادارته المستقلة كما سبق ان اوضحنا فى الباب الاول من هذا الكتاب .

● وقد انشئت مكاتب التوثيق باسوان والاقصر وسوهاج وأسيوط والمنيا والفيوم وبنى سويف والجيزة والقاهرة وبنها وشبين الكوم وطنطا والمنصورة والزقازيق ودمنهوور واسكندرية ودمياط وبورسعيد والسويس بقرار من وزير العدل فى ١٠/٢١/١٩٤٧ وتوالت القرارات بإنشاء باقى المكاتب وفروع التوثيق وتعديل اختصاصاتهم .

● وانشئت مكاتب الشهر فى الاقصر وسوهاج وأسيوط والمنيا والفيوم وبنى سويف والجيزة والقاهرة وبنها وشبين الكوم وطنطا والمنصورة والزقازيق ودمنهوور والاسكندرية بمرسوم ملكى صدر بقصر رأس التين بتاريخ ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ وتوالت القرارات بإنشاء باقى المكاتب ومأموريات الشهر وتعديل اختصاصاتهم .

ملحق رقم (٢)

قانون رسوم التوثيق والشهر

رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل لبعض أحكامه بالقانون

رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠

مادة ١، — « يفرض على اعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات واجراءات الرسوم الاتية :

رسم مقرر — رسم حفظ — رسم نسبي .

أولا — الرسم المقرر

مادة ٢ — يفرض رسم مقرر على ما يأتى :

- ١ — توثيق المحررات .
- ٢ — التصديق على التوقيعات .
- ٣ — الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملاحظات .
- ٤ — التأشير على الهامشية .
- ٥ — البحث فى السجلات والفهارس .
- ٦ — الاطلاع (الكشف النظرى) .
- ٧ — الانتقال فى حالة توثيق المحررات او التصديق على التوقيعات .
- ٨ — اثبات التاريخ .
- ٩ — الترجمة .
- ١٠ — التأشير على الدفاتر التجارية .
- ١١ — المراجعة .
- ١٢ — طلب الشهر .

مادة ٣ — يفرض على المحررات المطلوب توثيقها (الاشهادات) رسم قدره مائة قرش عن الورقة الاولى منه وعشرون قرشا عن كل ورقة تالية .

وفى فرض على كل اشهاد بتوكيل او عزل من الوكالة رسم وقدره اربعون قرشا عن الورقة الاولى منه ، وعشرة قروش عن كل ورقة تالية ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين .

ويفرض على اشهادات الحالة المدنية والنوكيلات المتعلقة بها الرسم الوارد بالجدول حرف « ح » المرفق بهذا القانون .

مادة ٤ - « يفرض رسم قدره أربعون قرشا على التصديق على كل أمضاء أو ختم » .

مادة ٥ - « يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل صفحة تصور فوتوغرافيا من المحررات أو الأوراق الأخرى التي يجوز تصويرها .

كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها .

وتكون الورقة صفحتين والصفحة ٢٥ سطرا والسطر اثني عشر كلمة باللغة العربية واثني عشر مقطعا باللغة الأجنبية ويفرض الرسم بتمامه على الورقة الاولى مهما قل عدد الاسطر المكتوبة فيها ، أما الورقة الأخيرة فلا يستحق عنها الرسم الا اذا زاد عدد أسطرها على ثمانية دون احتساب التوقيعات والتاريخ .

كما يفرض على كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب رسم قدره عشرة قروش مهما كان عدد أوراقها .

مادة ٦ - « يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات » .

مادة ٧ - « يفرض على البحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص أو للاطلاع (الكشف النظري) رسم قدره عشرة قروش عن كل اسم في كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدن التي يشملها الكشف ان كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل ، ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب مع احتساب كسور السنة سنة كاملة .

ويجوز البحث على وجه السرعة في اجل لا يجاوز خمسة عشر يوما لاستخراج شهادة عقارية نظير أداء رسم اضافي معادل للرسم المقرر في الفقرة السابقة ، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الإضافي لتنفيذ وتنظيم هذه العملية بالاتفاق بين وزيرى العدل والخزانة .

ولا يستحق الرسم المشار اليه بالفقرتين السابقتين اذا كان البحث خاصا بمسائل الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب متى كان الطالب ذا الشأن .

مادة ٨ - « يفرض رسم قدره عشرون قرشا للاطلاع (الكشف النظرى) على كل مادة يراد الاطلاع عليها فى مكاتب الشهر ومأموريتها ومكاتب التوثيق وفروعها » .

مادة ٩ - « يفرض رسم قدره مائتا قرش على انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها لتوثيق المحررات الرسمية او للتصديق على التوقيعات فى المحررات العرفية وذلك خلاف مصروفات الانتقال .

ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشأن .
أما اذا تعددت الموضوعات فى محرر واحد وكان لكل منهما اثارا قانونية مستقلة استحق رسم الانتقال كاملا عن أحدهما ونصفه عن كل من الباقى » .

مادة ١٠ - « يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل تأشير لإثبات التاريخ » .

مادة ١١ - « يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل ورقة من الاصل المطلوب ترجمته الى اللغة الاجنبية ، وخمسون قرشا اذا كانت الترجمة الى اللغة العربية » .

مادة ١٢ - « يفرض رسم تأشير على الدفساتر التجارية بواقع عشرين مليما عن كل ورقة » .

مادة ١٣ - « يفرض رسم قدره خمسون قرشا على مراجعة اصول المحررات التى تقدم من نسخ متعددة اذا صدر قرار من وزير العدل بالاستغناء عن تصويرها » .

وبحسب هذا الرسم على كل صفحة من النسخ الأخرى .

مادة ١٤ - « يفرض رسم قدره مائتى قرش على طلب الشهادة عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة » .

ثانيا - رسم الحفظ

مادة ١٥ - « يفرض رسم الحفظ على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية :

- ١ - عشرون قرشا اذا لم تتجاوز قيمة المحرر مائة جنية .
 - ٢ - خمسون قرشا اذا زادت قيمة المحرر على مائة جنية ولم تتجاوز خمسمائة جنية .
 - ٣ - مائة قرش اذا ازدادت قيمة المحرر على خمسمائة جنية ولم تتجاوز الف جنية .
 - ٤ - مائتان قرش اذا زادت قيمة المحرر على الف جنية ولم تتجاوز الفى جنية . ويزاد خمسون قرشا عن كل شريحة تالية مقدارها الف جنية او كسورها .
 - ٥ - خمسون قرشا اذا كانت قيمة المحرر مما لا يمكن تقديرها .
- فاذا كان المحرر حكما من احكام الافلاس او ورقة من أوراق الاجراءات يكون الرسم مائة قرش ، واذا كان توكيلا لمحام للمرافعة فى القضايا او عزلة منه يكون الرسم عشرين قرشا . . ولا يحصل الرسم المشار اليه على الاشهادات الواردة بالجدول حرف (ح) المرقق بهذا القانون اكتفاء بالرسم الموضحة به .

مادة ١٦ - « يؤدى رسم الحفظ على المحررات المشار اليها فى المادة السابقة ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبى .

ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التى تشتمل على أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها ، فاذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة أخذ الرسم على كل منهما .

مادة ١٧ - « المحررات الموثقة واجبة الشهر لا يتكرر رسم الحفظ عليها عند اجراء شهرها » .

ثالثا - الرسم النسبى

مادة ١٨ - « يفرض رسم نسبى على كل تصرف او موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها أو شهرها أو ايداعها أو التى يقتضى الامر حفظها ولم تكن موضوع اشهار » .

● ويتحدد الرسم النسبي طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ٩٤

لسنة ١٩٨٠ المعدل لبعض احكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ كالاتى :
رسوم التوثيق والشهر الخاصة بالحقوق العينية الأصلية فيما يتعلق
ببيع العقار أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل منه بالفئات الآتية :

- ٢٪ من قيمة العقار اذا لم تجاوز ١٠٠٠ جنيه .
- ٣٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠ جنيه .
- ٤٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠ جنيه .
- ٥٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٥٠٠٠ جنيه .
- ٦٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٧٠٠٠ جنيه .
- ٧٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٠٠٠٠ جنيه .
- ٨٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٥٠٠٠ جنيه .
- ٩٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠٠ جنيه .
- ١٠٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٥٠٠٠ جنيه .
- ١١٪ من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠٠ جنيه .
- ١٢٪ من قيمة العقار اذا جاوزت ٣٠٠٠٠ جنيه .

أما الرسوم النسبية الخاصة ببيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين
أو التنازل عنه والبدل في المنقول والاقرار للغير بمنقول أو التصديق عليه
وببيع المحال التجارية والصناعية وهبة المنقول أو الرجوع فيها والوصية
بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها كالاتى :

أولاً — بيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه :
٢٪ من قيمة المنقول .

ثانياً — البدل في المنقول :

٢٪ من قيمة أكبر البدلين .

ثالثاً — الاقرار للغير بمنقول أو التصديق عليه :

١٪ من قيمة المنقول وقت الاقرار أو التصديق . ويتحدد هذا الرسم
بتعدد المقرين ما لم يكونوا في حكم شخص واحد .

رابعاً — بيع المحال التجارية والصناعية :

٢٪ من قيمة المقومات المادية والمعنوية للبيع اذا لم تزيد القيمة
على ١٠٠٠ جنيه .

٣٪ إذا لم تتجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه .

٤٪ إذا تجاوزت القيمة ٣٠٠٠ جنيه .

٥٪ إذا زادت القيمة على ٣٠٠٠ جنيه .

خامسا - هبة المنقول أو الرجوع فيها :

٢٪ من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع .

سادسا - الوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها :

١٪ من قيمة المال الموصى به أن كان معيناً فإن كانت الوصية بمال

غير معين أو بجزء شائع كان الرسم على قيمة الموصى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور الوصية .

● أما الحالات التي نصت عليها المادة الأولى (١) من القانون رقم ٩٤

لسنة ١٩٨٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ على تقدير

الرسم النسبي على أساس قيمة العقار أو المنقول بقدر الرسم مبدئياً وفقاً

للأسس الآتية :

(أ) بالنسبة للأراضي الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن

أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة في (٢٥٠) .

أما بالنسبة للأراضي الزراعية التي لم تربط عليها ضريبة

فتقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن

٥٠٠ جنيه للفدان الواحد ولا تسرى هذه الأحكام على الأراضي الصحراوية

أو الأراضي البور خارج كردون المدينة .

(ب) بالنسبة للعقارات المبنية تقدر قيمتها على النحو الآتي :

١ - المباني السكنية المعدة للانتفاع قبل أول يناير سنة ١٩٦٦ تقدر

قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن

الضريبة الأصلية السنوية مضروبة في ١٨٠ مضافاً إليها على الأساس

الوارد بالبند (ج) ما قد يكون قد استبعد من الأرض عند تقدير

القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة فإذا لم تكن قد ربطت عليها

ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة

الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض مقدراً على

الأساس الوارد بالبند (ج) بالإضافة إلى قيمة المبنى وتقدر بمجموع

مساحات الوحدات المكونة للمبنى في المناطق السياحية المحددة طبقاً

(١) الغيت المادة ٢١ من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ واستبدلت بالمادة المذكورة

بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ ونشر بالجريدة الرسمية بالعدد ١٨ مكرر في ٧ مايو ١٩٨٠

لأحكام قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر مضروبا في ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى ، وفي المناطق غير السياحية مضروبا في ٢٠ جنية للمتر المربع كحد أدنى .

٢ - المباني السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٦٦ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٤ تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر ، بحيث لا تقل عن الضريبة الاصلية السنوية مضروبة في ٣٠٠ مضافا اليها على الأساس الوارد بالبند (ج) ما قد يكون قد استبعد من الاراضى عند تقدير القيمة الاجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة ، فإذا لم تكن قد ربطت عليها ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض مقدرة على الأساس الوارد بالبند (ج) بالإضافة الى قيمة المباني وتقدر بمجموع مساحات الوحدات المكونة للمبنى في المناطق السياحية مضروبا في ١٠٠ جنية للمتر كحد أدنى وفي المناطق غير السياحية مضروبا في ٣٠ جنية للمتر المربع كحد أدنى .

٣ - المباني السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٧٥ فتقدر قيمتها كما يلي :

في المناطق السياحية على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض موضوع التعامل مقدرة على الأساس الوارد في البند (ج). بالإضافة الى قيمة المباني وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا في ١٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى أو الضريبة الاصلية السنوية مضروبة في ٣٥٠ أيهما أكبر . وفي المناطق غير السياحية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الارض موضوع التعامل مقدرة على أساس الوارد بالبند (ج). بالإضافة الى قيمة المباني وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا في ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى أو الضريبة الاصلية السنوية مضروبه في ٣٠٠ أيهما أكبر .

(ج) بالنسبة للاراضى الفضاء والمعدة للبناء والاراضى الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الاراضى الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن ١٥٠ جنيها للمتر المربع في المناطق السياحية و ٥٠ جنيها للمتر المربع في المناطق غير السياحية كحد أدنى .

أما بالنسبة للاراضى الزراعية الكائنة في ضواحي المدن والمربوط عليها

خريبة اطيان فيحصل الرسم مؤقتا طبقا للبند (١) ويستوفى ما قد يكون من الرسم المستحق بعد تحرى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق عن قيمة العقار الحقيقية .

(د) بالنسبة للمنقولات :

يقدر الرسم مبدئيا على القيمة المبينة فى المحرر أو التى يوضحها الطالب فيما عدا مركبات النقل السريع وفقا لاحكام قانون المرور فتقدر قيمتها طبقا للجدول الذى يصدر به قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية .

وفى جميع الحالات المتقدمة يجوز لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بعد اتخاذ اجراءات التوثيق أو الشهر التحرى عن القيمة الحقيقية للعقار أو الخقول ويحصل الرسم التكملى عن الزيادة التى تظهر فى القيمة . وفى المحررات التى ينص فيها على ان التصرف يتناول الارض دون ما عليها من مبان أو منشآت تقدر الرسوم النسبية على كامل قيمة الارض والمباني والمنشآت ما لم يثبت ان التصرف مقصور على الارض او ان التصرف أقسام المباني والمنشآت على نفقته .

جدول حرف (ج) المشار اليه فى المادة السابقة :

- ١ — اشهادات الطلاق أو الفرقة رسم ثابت قدره ٢٥ قرشاً الشرعية .
- ٢ — الاقرار بانقضاء العدة أو الحضانة رسم ثابت قدره ١٠ قروش أو سقوطها أو الاقرار بالرجعة .
- ٣ — تقرير النفقة أو سقوطها أو تحملها رسم ثابت قدره ١٥ قرشاً أو الاقرار بشئ من ذلك .
- ٤ — الاقرار بأمر من أمور الزوجية . رسم ثابت قدره ١٠ قروش
- ٥ — التوكيل فى أمور الزوجية وبنفقة رسم ثابت قدره عشرة قروش الاقارب أو عزل الوكيل أو عزله وتعيين غيره .

فى تحصيل الرسوم وطرق التنظيم فى أوامر تقدير الرسوم :

تنص المادة ٢٤ من قانون رسوم الشهر العقارى والتوثيق رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ على أن « تحصل مقدما جميع الرسوم المنصوص عليها فى هذا القانون قبل اتخاذ أى إجراء مطلوب ، بالنسبة للمحررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم على عمليتى التوثيق والشهر معا سواء اكان المحرر مطلوبا توثيقه أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيه » .

وتنص المادة ٢٥ منه على أنه « إذا استحققت رسوم تكميلية على أى محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين فى أدائها وتكون العقارات وغيرها موضوع التصرف ضامنة لاداء الرسوم ويكون للحكومة فى تحصيلها حق امتياز على جميع ممتلكات الاشخاص المدينين أو المزمين بها .

وتنص المادة ٢٦ من ذات القانون على أنه « فى الاحوال التى تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير تلك الرسوم ويعلن هذا الامر الى ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضرى المحكمة .

ويجوز لذوى الشأن — فى غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها فى المادة (٢١) . — التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الاعلان والا أصبح الأمر نهائيا . ويكون تنفيذه بطريق الحجز الادارى كما يجوز تنفيذه بالطريق القضائى بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع فى دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الامر ، ويحصل التظلم امام المحضر عند اعلان أمر التقدير أو بتقرير بقلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الامر ويكون حكمها غير قابل للطعن .

وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على أن « للأمين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بناء على طلب أصحاب الشأن وبعد أخذ رأى مكتب الشهر أو التوثيق أن يمنحه اجلا لاداء الرسوم التكميلية أو أن يأذن له بإدائها على أقساط شهرية بشرط تقديم كفيل مقتدر متضامن أو تأمين عيني على ألا تزيد المدة فى الحالتين على سنة اذا لم تجاوز الرسوم مائتى جنيه ولا على سنتين اذا جاوزت هذا المبلغ .

كما يجوز لامناء المكاتب بنفس الاوضاع السابقة الموافقة على تقسيط الرسوم التكميلية المستحقة فى حدود مبلغ خمسون جنيها .

واذا تأخر صاحب الشأن فى الوفاء بأى قسط حلت باقى الاقساط بدون حاجة الى تنبيه أو انذار ، ويجوز الرجوع فى الامر الصادر بالتقسيط أو منح الاجل اذا وجد ما يدعو لذلك .

ولا يجوز الطعن فى الامر الصادر بالقبول أو الرفض أو الرجوع .

وتنص المادة ٢٨ على أن « ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرس المازاد في حالة الحكم بالغائها » .

وتنص المادة ٢٩ على أنه « اذا حال دون اتمام إجراءات شهر المحررات وفاة او صدور قانون جديد يرد ٧٥٪ من الرسوم النسبية التي تحصلت » .

وتنص المادة ٣٠ على أنه « لا يترتب على بطلان المحررات أى كان نوعها رد شئ من الرسوم على اختلاف أنواعها بأى حال من الأحوال ولا يرد أى رسم حصل بالتطبيق لاحكام هذا القانون الا فى الأحوال المنصوص عليها صراحة فيها ولا عدل أصحاب الشأن عن السير فى الاجراء الذى حصل عنه الرسم » .

تخفيض الرسوم والإعفاء منها :

نصت المادة ٣٢ على أن « ينخفض الى النصف الرسم النسبى المفروض على بيع العقار المنصوص عليه فى هذا القانون لكل من :

(اولا) صغار الملاك الذين يشترون اطمينا زراعية لا تجاوز قيمتها ألفى جنيه بحيث لا تزيد ملكيتهم عن خمسة أفدنة بما فى ذلك القدر محل التصرف .

(ثانيا) مشترو العقارات المبنية أو أجزاء منها بحيث لا تتعدى قيمة ما يملكونه ألفى جنيه بما فى ذلك القدر محل التصرف .

وتقدر قيمة العقار المشار اليه طبقا للاسس الموضحة فى المادة ٢١ (١) وينخفض الى ربع الرسم النسبى المفروض على قيمة العقار لانتهاء حالة الشئوع فى خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشئوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعى فى تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الاخرى من تخفيضات » .

ونصت المادة ٣٣ على أن « لا يؤدى رسم نسبى على شهر الارث واحكام اشهار الافلاس وعرائض الدعاوى العينية العقارية وأوراق الاجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية وانذارات الشفعة وكذلك الاحكام الصادرة ببطلان أو فسخ أو الغاء أى حق من الحقوق التى تم شهرها »
ونصت المادة ٣٤ على أن « يعفى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :

(ا) المحررات والاجراءات التى تؤول بمقتضاها ملكية العقارات او المنقولات أو الحقوق الى الحكومة .

(١) معدلة بالمادة الاولى من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ والمسبق ذكرها .

(ب) الصور والشهادات والكشوف والمخصصات والترجمة للوزارات
أو المصالح الحكومية أو لجهة وقف خرى .

(ج) اشهار الاسلام .

(د) الوقف الخرى والبيع وغيره من أسباب كسب الملكية اذا
اقترن بوقف العين وقفا خريا والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخرى
متى كانت لجهة الوقف .

(هـ) الوصية في وجوه البر .

(و) جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها الى احدى الحكومات
الاجنبية ملكية عقارات في مصر لاتخاذها دورا لهيئاتها السياسية او
التنصلية بشرط المعاملة بالمثل .

(ذ) الحكومات والهيئات الاجنبية بالنسبة الى العقارات التي
تملكها لاقامة منشآت ثقافية عليها بناء على موافقة رئيس الجمهورية
وبشرط المعاملة بالمثل .

.. (ح) الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة

العقوبات الخاصة بالتهرب من أداء الرسوم :

تنص المادة ٣٥ من قانون رسوم الشهر والتوثيق على أنه « مع
عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون
آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز سنتين وبغرامة
لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه أو بأحدى هاتين
العقوبتين كل من توصل عمداً الى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص
عليها في هذا القانون عن طريق تجزئه الصفقة أو الادلاء ببيانات غير
صحيحة في الاجراءات والاوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأية وسيلة اخرى .
وفي جميع الأحوال يحكم بالزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة
أشغال ما لم يؤد من الرسم .

ولا تجوز اقامة الدعوى العمومية الا باذن من وزير العدل ، أو من
يندبه في ذلك وله النزول عنها في أى وقت اذا رأى محلاً لذلك ، كما ان
له ولن يندبه اجراء الصلح فيها على اساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلى مبالغ
لم يؤد من الرسم .

ويعاقب على الشروع في ارتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة
ذاتها .

عدم جواز رد الرسوم في احوال البطلان :

م ٣٠ من قانون الرسوم : الا يترتب على بطلان المحررات ايا كان نوعها رد شيء من الرسوم على اختلاف أنواعها بأي حال من الاحوال ولا يرد أي رسم حصل بالتطبيق لاحكام هذا القانون الا في الاحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو عدل اصحاب الشأن عن السير في الاجراء الذي حصل عنه الرسم .

سقوط الحق في استرداد الرسوم :

م ٣٠ من قانون الرسوم : لا يترتب على بطلان المحررات ايا كان من الرسوم بغير وجه حق بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ الدفع .

ملحق (٣)

صيغة رقم (١)

طلب شهر صحيفة دعوى (١)

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ
بعد التحية

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر صحيفة
دعوى في القضية رقم لسنة امام محكمة
المرفوعة من :

السيد / بن بن الجنسية
الديانة والمقيم قسم/مركز
محافظة والغير خاضع لاحكام الحراسة (الصادر لصالحه
النصرف)

ضد

السيد / بن بن الجنسية
الديانة والمقيم قسم/مركز محافظة
والغير خاضع لاحكام الحراسة (الصادر منه التصرف)

بيان العقار (او : الارض)

التعامل : عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / الصادر من
الثاني للاول عن :

كامل ارض وبناء العقار (او : قطعة ارض) رقم
بتاريخ / / قسم / مركز محافظة والبالغ
جملة مساحته مترا مربعا والمحدد كالاتى :

انظر الارشادات العملية خلف هذا الطلب .

محافظة	والبالغ جملة مساحته	مترا مربعا
والمحدد كالاتى :		
الحد البحرى :	بطول	م
الحد القبلى :	بطول	م
الحد الشرقى :	بطول	م
الحد الغربى :	بطول	م

«إذا كان العقار من الاطيان الزراعية بذكر مساحة الاطيان وحدودها واطوالها وأرقام القطع واسم الحوض ورقمه والناحية والمركز والمحافظة وملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت .»

الثمن الاجمالى لقيمة العين موضوع المحرر : تم الاتفاق على ان ثمن العقار (او : الاراضى) هو مبلغ جنيه مصرى .

اصل الملكية : آلت ملكية العقار (او : الارض) موضوع هذا المحرر الى المعروض ضده بطريق

بيان التكاليف : العقار (او : الارض) موضوع التعامل مكلفة باسم /

الحقوق العينية المقررة على العقار (ان وجدت) :

المستندات المقدمة مع الطلب : (تحرر بمعرفة الطالب وتدون فى اىصال استلام الطلب) :

١ - ٢ -
٣ - ٤ -

وفق حالة عدم تقديم المستندات المطلوبة تكتب هذه العبارة فى نهاية الطلب .

« اتعهد بتقديم المستندات المطلوبة لتعذر تقديمها الان » .

مقدمه

صيغة رقم (٢)

طلب شهر حكم

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى

بعد التخصيص

تلتزم استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر حكم .. (نوع الحكم
صحة ونفاذ - هبه ، ..) الصادر من محكمة فى القضية
رقم لسنة

والصادر لصالح :

السيد / بن بن من رعايا ج.م.ع ومسلم /
مسيحي الديانة غيره / ومقيم مركز/قسم
محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة تحت مسئوليته .

ضميم :

السيد / بن من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحي
الديانة وعمره ومقيم قسم/مركز
محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة تحت مسئوليته

بيانات العقار

التعامل : عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / ١٩ الصادر من الثانى
للاول عن :

كامل ارض وبناء العقار رقم
.. قسم / بندر محافظة
مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

« اذا كان العقار من الاطيان الزراعية بذكر حدودها واطوالها
ومساحتها وأرقام القطع واسم الحوض ورقمه وكافة ملحقات الاطيان
الزراعية » .

الملكية والتكليف : آلت الملكية الى المدعى عليه (او الصادر ضده الحكم)
بموجب

تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر الحكم غير محل باى حق عينى .
(او العقار محل بـ)

التمن : تم التصرف في العقار المراد شهر محرره بتمن اجمالى وقدره
التحسين : التعامل خارج التحسين (او داخل التحسين) .

مقدمته

ارشادات عملية

١ - يحزر الطلب من أربع صور متطابقة وتسدد عنه الرسم المستحقة بموجب اىصال يسلم للطلاب .

٢ - يرفق بالطلب المستندات المثبتة لصفات النائين عن المتعاقدين (كالتوكيل وقرار الوصاية والقوامه واعلام الوراثة) ، كما ترفق به المستندات المثبتة لاصل الملكية والتكليف .

٣ - يقيد الطلب فور تقديمه بدفتر الاسبقية ويسلم عنه ايضا للطلاب موضحا به رقم القيد وتاريخه وبيان المستندات المرفقة به .

٤ - يعتبر الطلب كأن لم يكن اذا لم يتم شهر محرره خلال سنة من تاريخ قيده بدفتر الاسبقية ، ويجوز مد هذه المدة سنة ثانية اذا قدم طلب بذلك قبل انتهاء السنة الاولى بأسبوعين ودفع عنه الرسم المستحق

٥ - فى طلبات دعاوى صحة التعاقد تقدم عريضة الدعوى ، وصورة من العقد الابتدائى موقعا عليها من صاحب الشأن بمطابقتها ، او اقرار منه بتعذر تقديم صورة العقد . وبالنسبة للأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى يجب تقديم الحكم وما يثبت نهائيته ، وعريضة الدعوى ، وأصل العقد مؤشرا عليه من المحكمة بالنظر ، وصورة العقد على الورق الأزرق المدموغ .

ويجب تقديم صورة رسمية من تقرير الخبر مع طلبات أحكام القسمة

٦ - اذا كان العقار محل التصرف يدخل فى احدى مناطق التحسين فيجب تقديم شهادة من جهة الاسكان والمرافق المختصة تفيد سداد مقابل التحسين او بالموافقة على اتمام شهر التصرف .

٧ - اذا تضمن الطلب تجزئة لقطعة ارض معدة تخضيع للبناء لقانون تقسيم الاراضى . فيجب أن يرفق بالطلب خريطة مساحية او رسم يبين وضع العقار قبل التجزئة ويعده .

٨ - بعد تأشير المأمورية على الطلب بالقبول للشهر يحزر صاحب الشأن مشروع العقد ويقدمه للمأمورية لمراجعته وبالتأشير عليه بالصلاحيات للشهر .

٩ - على صاحب الشأن توثيق المحررات او التصديق على التوقيعات فيه لدى مكاتب التوثيق او فروعها بعد سداد الرسوم المستحقة ، ويقدم المحرر بعد ذلك ، لكتب الشهر المختص مرفقا به المستندات .

١٠ - يجب شهر حق الارث اذا كانت وفاة المورث بعد سنة ١٩٤٦ كان الطلب يتضمن تصرفا من احد الورثة في تركة مورثه المتوفى بعد ١٩٤٤/٩/١ فيعين تقديم شهادة بسداد ضريبة التركات ورسم الايلولة .

صيغة رقم (٣)

طلب شهر عقد بيع

السيد الاستاذ / رئيس ماهورية الشهر العقاري بـ

بعد التحية

فلتمن استخراج كشف تحديد (نرجو اعطائنا البيانات المساحية)
تمهيدا لتحرير مشروع عقد نهائى مؤرخ / / ١٩
محرر بين كل من :

السيد / بن من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحي
الديانة وعمره سنة ومقيم قسم/مركز
محافظه وغير خاضع لاحكام الحراسة ولا لقانون الكسب
الغير مشروع تحت مسئوليته . (طرف اول بائع)

لصالح

السيد / بن بن مصرى الجنسية
ومسلم / مسيحي الديانة وعمره سنة ومقيم
قسم/مركز محافظة وغير خاضع لاحكام الحراسة
ولا لقانون الكسب الغير مشروع تحت مسئوليته (طرف ثانى مشتري)

بيانات العقار موضوع التعامل : قطعة ارض فضاء (كامل
ارض وبناء العقار) رقم المربع رقم (او الحوض
رقم (والكائنة بشارع قسم محافظة
والبالغ جملة مساحتها مترا مربعا والمحدد كالاتى :
الحد الجحرى :
الحد القبلى :

الحد الشرقى :

الحد الغربى :

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضوع التعامل الى البائع بموجب
وهذا العقار مكلف باسم (او ليس لها
اسم صاحب تكليف للان) .

الحقوق العينية : العقار او الارض موضوع التعامل غير محل باى
حق عيى او محمل برهن / امتياز الخ) .

الثمن : مبلغ التعاقد جنيه (فقط)

التحسين : التعامل خارج التحسين (او داخل التحسين) .

مقدمه

صيغة رقم (٤)

عقد بيع ابتدائى

ارض / عقار

انه فى يوم /

حرر فى تاريخه بين كل من :

١ - السيد / المقيم قسم/مركز محافظة
(طرف اول بائع)

٢ - السيد / المقيم قسم/مركز محافظة
(طرف ثان مشتري)

أقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

أولا : موضوع البيع : باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية
والفعلية الطرف الاول الى الطرف الثانى القابل لهذا البيع ما هو قطعة
فضاء قابلة للبناء (او ما هو كامل ارض وينشاء العقار البالغ
مساحة أرضه مترا مربعا) (فقط مترا مربعا) تحت العجز
والزيادة طبقا لما يسفر عنه كشف التخييد من الشهر العقارى ، كائنة
بشارع (او بالقطعة رقم بحوض
قسم/مركز محافظة والمحددة كالاتى :
الحد الخرى : بطول : مترا
الحد القبلى : بطول : مترا

الحد الشرقي : بطول
الحد الغربي : بطول
مترا
مترا

ثانيا : الملكية : يقر الطرف الاول البائع بأن ملكية العقار موضوع
التعامل قد آلت اليه بموجب
مشهر بمكتب الشهر العقارى
برقم بتاريخ / /

ثانيا : التكليف : العقار موضوع التعامل ليس له اسم صاحب
تكليف للان (او قطعة الارض او العقار موضوع التعامل واردة في
تكليف
مكلفة جزء رقم صفحة رقم من سنة
الى سنة وثابت ذلك من الكشف الرسمى المستخرج من مأمورية
الضرائب العقارية برقم بتاريخ / /

رابعا : الثمن : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره
(فقط) بسعر المتر الواحد جنيهها (فقط)
قام الطرف الثانى المشتري بدفع الثمن كاملا عند التوقيع على هذا العقد ،
وبذلك يعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة تامة ونهائية بكامل
الثمن .

(اما في حالة) التقسيط : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره
جنيه (فقط) قام الطرف الثانى المشتري بدفع مبلغ وقدره
عند التوقيع على هذا العقد والباقى وقدره جنيه اتفق على ان
يقوم الطرف الثانى على دفعه عدة أقساط شهرية قيمة كل قسط
مبلغ جنيه يبدأ أول قسط ابتداء من أول شهر وينتهى آخر
قسط في شهر سنة واذا تأخر الطرف الثانى فى سداد قسط
من هذه الاقساط المذكورة يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون
حاجة الى تنبيه او اذار او أى اجراء قضائى آخر دون أن يسترد ما سبق
دفعه ويكون للطرف الاول الحق فى التصرف فى الارض موضوع التعامل) .

خامسا : الحقوق العينية : العقار او الارض موضوع التعامل غير
محمل بأى حق عينى (او العقار / الارض موضوع التعامل محمل برهن /
امتياز لصالح ضد مشهر قائمته بمكتب الشهر
العقارى بـ برقم بتاريخ / /

سادسا : المعاينة : يقر الطرف الثانى المشتري بأنه قد عاين العقار /
الارض موضوع التعامل المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قد استلمه

ووضع يده عليه وقبله بجالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بعد ذلك . كما يقر أيضا بأنه — منذ التوقيع على هذا العقد — يعتبر مسئولاً عن سداد كافة الاموال الاميرية وغيرها المقررة على هذا العقار / الارض

سابعاً : يضمن البائع عدم تعرض الغير للمشتري في وضع يده على الارض موضوع التعاقد وإذا ما حدث تعرض يتعهد البائع بإزالة التعرض وتمكين وضع يد المشتري على الارض / العقار موضوع التعامل ، كما يتعهد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية وتسهيل إجراءات شهر هذا العقد في حانة طلب الطرف الثاني لذلك .

ثامناً : يقر ويلتزم الطرفان المتعاقدان بتنفيذ هذا العقد وإذا ما اخل أحدهما بتنفيذ أى بند من بنوده يكون ملزماً بدفع تعويض للطرف الآخر قدره **جنيهاً (فقط)** وهذا التعويض مشروط ومتفق عليه ولا يخضع لرقابة القضاء باعتبار العقد شريعة المتعاقدين .

ثانيهما : تحرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطرف الأول (البائع) الطرف الثاني (المشتري)

صيغة رقم (٥)

دعوى صحة تعاقد

انه في يوم

بناء على طلب السيد / المقيم قسم محافظة
ومحله المختار مكتب الاستاذ / الحامى بشار محافظة
قسم محافظة

أنا محضر محكمة الجزئية قد إنتقلت وأعلنت :
السيد / المقيم قسم محافظة
مخاطباً مع

وأعلنته بالاتي

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / . يباع المعلن اليه للطالب
ما هو قطعة أرض فضاء قابلة للبناء (أو : كامل أرض وبناء البقيان)
رقم بحوض بشارع قسم/مركز

محافظة والبائع مساحتها مترا مربعا (فقط
مترا مربعا) تحت العجز والزيادة والمحددة كالآتي :

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالى وقدره (فقط)
دفع بالكامل عند التعاقد (او : قام الطالب بدفع مبلغ وقدره
عند التعاقد والمبلغ الباقي على أقساط شهرية وتم سداد آخر قسط
بتاريخ / /) .

وحيث أن ملكية قطعة الأرض موضوع التداعى قد آلت للمعلن اليه
عن طريق . . . بموجب عقد مشهر برقم بتاريخ / /
بشهر عقارى (او بموجب حكم رقم مشهر برقم
بتاريخ / /)

وحيث أنه بطلبه المعلن اليه الودية لقيامه مع الطالب باتخاذ
اجراءات الشهر الا أنه تقاعس عن ذلك دون وجه حق مما يحق معه للطالب
أن يستصدر حكما بصحة ونفاذ عقد مشتراه حتى يتسنى له اتخاذ اجراءات
شهره .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واصلت المعلن اليه بصورة من
صحيفة الدعوى هذه وكلفته بالحضور امام محكمة دائرة ()
مدنى الكائن مقرها فى يوم الموافق / /
الساعة الثامنة اقرنكى صباحا وذلك لسماعه الحكم بصحة ونفاذ عقد
البيع الابتدائى المؤرخ / / والمتضمن بيع المعلن اليه
للطالب ما هو قطعة أرض فضاء قابلة للبناء (او قطعة أرض زراعية ،
او كامل أرض وبناء العقار) مساحتها متر مربع (فقط
متر مربع) بالقطعة رقم بحوض بشارع
قسم / مركز محافظة والموضحة الحدود والمعالم
بصدر هذه الصحيفة وعقد البيع الابتدائى موضوع الدعوى لقاء ثمن
مقبوض وقدره (فقط) جنيتها مصرى) مع التسليم
كأثر تبعية والزامه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ
المعجل وبلا كفالة .

ولاجل

صيغة رقم (٦)
عقد صلح في دعوى
صحة تعاقد

انه في يوم الموافق / /
حرر في تاريخه بين كل من :

١ - السيد / المقيم
(طرف اول مشتر)

٢ - السيد / المقيم
(طرف ثانى بائع)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف قانونا. واتفقا على ما يأتى :

تمهيد : بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ / / باع الطرف الثانى للطرف الأول قطعة أرض فضاء (أو : كامل أرض وبناء العقار)

رقم	بحوض رقم	بشارع	قسم/مركز
محاطة	والبالغ مساحتها	متر مربع تحت العجز والزيادة	

والموضحة الحدود والمعالم بعقد البيع الابتدائى المبرم بين الطرفين محل التداعى وبصحيفة الدعوى لقاء ثمن مقبوض من الطرف الأول قدره (جنيه) فقط جنيه .

واذ أقام الطرف الأول ضد الطرف الثانى الدعوى رقم / /
والمحدد لنظرها جلسة الموافق / /

وإذا رغب الطرفان فى انهاء الدعوى صلحا فيما بينهما فقد أقروا الآتى :

أولا - يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد واحد بنوده .

ثانيا - يقر الطرفان بصحة ونفاذ العقد الصادر منهما المؤرخ / /
المبين بالتمهيد السابق وبصحيفة الدعوى كما يقر الطرف الثانى بقبضة بكامل الثمن المتفق عليه بالعقد المائل . .

ثالثا - يقر الطرف الأول بأنه تسلم الأرض موضوع التداعى وله حق التصرف فيها كتصرف المالك فى أملاكهم .

رابعاً - يلتزم الطرفان من هيئة المحكمة بالحاق هذا العقد بمحضر الجلسة وجعله في قوة السند التنفيذي واعتباره وثبات محتواه فيه ويتعهدان بالتصديق عليه امام المحكمة .

خامساً - يلتزم الطرف الأول بمصروفات الدعوى واتعاب المحاماة .
الطرف الاول (المشتري)
أمضاء
الطرف الثاني (البائع)
أمضاء

صيغة رقم (٧)

طلب شهر حق أرث

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الشهر العقارى ب
بغداد التحينة

تلتزم اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع حق أرث
عن شركة المرحوم/ بن بن والذي
توفي بتاريخ / / من رعايا ج.م.ع. مسلم/مسيحي الديانة وقد
انحصر أرثه في ورثته الشرعيين وهم :

١ -

٢ -

٣ -

٤ -

والجميع من رعايا ج.م.ع. ومسلمو/مسيحيو الديانة ومقيمون
وغير خاضعين لأحكام الحراسة تحت مسئوليتهم .

وثابت وفاة المورث المذكور من الاعلام الشرعى الصادر من
محكمة بجلسة / / برقم

مقبعة (واذا كانت الوفاة ثابتة بموجب حكم تذكر البيانات المتعلقة
بهذا الحكم) .

وقد ترك المورث المذكور ما يورث عنه شرعا العقار (العقارات)
الآتى بيانها :

كامل أرض وبناء العقار رقم
قسم/بند : محافظة
بشوارع والبالغ جملة مساحته
مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحد البحري :
الحد الشرقي :
الحد القبلي :
الحد الغربي :

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضوع شهر حق الارث الى الورث بموجب ووارد في تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر حق الارث غير محمل بأى حق عيني (أو العقار موضوع شهر حق الارث محمل بـ

رسم الأيلولة المستحق : سددت رسم الأيلولة وضرائب التركات في العقار موضوع شهر حق الارث وثابت ذلك من الشهادات المستخرجة من مصلحة الضرائب (أو اعفيت التركة من رسوم الأيلولة وضرائب التركات) .

مقدمه

صيغة رقم (٨)

طلب شهر حق ارث وبيع

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

بعد التحية ،

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير شهر حق ارث وبيع بين كل من :

أولا - ١ - السيد/ ومقيم

٢ - السيد/ ومقيم

٣ - السيد/ ومقيم

والجميع من رعايا ج.م.ع. ومسلموا/ومسيحيوا الديانة وغير خاضعين لأحكام الحراسة تحت مسئوليتهم .

(طرف أول مشهرون للارث وبائعون)

من رعايا ج.م.ع. وغير خاضع لأحكام

ثانيا - السيد/ ومسلم/مسيحي الديانة ومقيم الحراسة تحت مسئوليته .

(طرف ثان مشتري)

(١) شهر حق الارث

عن تركة المرحوم/

بتاريخ / / توفي المرحوم/ وهو من
رعيا ج.م.ع. مسلم/مسيحي الديانة وعمره سنة وقد انحصر
ارثه الشرعى فى ورثته (المين أسماؤهم طرف أول — عاليا) وتستحق
التركة بينهم حسب الفريضة الشرعية .

وثابت وفاة المورث المؤكد من الاعلام الشرعى الصادر من
محكمة بجلاسة برقم تتابع
(اذا كانت الوفاة ثابتة بموجب حكم تذكر البيانات المتعلقة بهذا الحكم) .
وقد ترك المورث المذكور ما يورث عنه شرعا العقار (او العقارات)
الآتى بيانها :

بشارع	كامل أرض وبناء العقار رقم
والبالغ جملة مساحته	محافضة
	قسم / بندر
	مترا مربعا والمحدد كالاتى :

الحد البحرى :
الحد الشرقى :
الحد القبلى :
الحد الغربى :

(اذا كان العقار من الأطيان الزراعية تذكر مساحة الأطيان وحدودها
واطوالها وأرقام واسم الحوض ورقمه والناحية والمركز والمحافضة
وملحقات الأطيان) .

الملكية والتكليف : آلت ملكية العقار موضوع شهر حق الارث الى
المورث بموجب
وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع شهر حق الارث غير محمل بأى حق
عينى (أو العقار موضوع شهر حق الارث محمل بـ) .

رسم الايلولة المستحق : سددت رسم الايلولة وضرائب التركات عن
العقار موضوع شهر حق الارث وثابت ذلك من الشهادة المستخرجة من
مصلحة الضرائب (أو أعفيت التركة من رسوم الايلولة وضرائب
التركات طبقا للشهادة المستخرجة من مصلحة الضرائب) .

(ب) البيع

باع أفراد الطرف الأول الى الطرف الثانى العقار سالف الذكر بعتد
بيع ابتدائى مؤرخ / / .

الملكية : تؤول الملكية الى أفراد الطرف الأول البائعين عن طريق
الميراث الشرعى عن المرحوم
تركته ضمن هذا المحرر .
والمزعم شهر حق الارث عن

التكليف : العقار وارد فى تكليف

مليم جنيه

التمن : (فقط) .

مقدمه

صيغة رقم (٩)

طلب شهر وصية

السيد الاستاذ / رئيس مهورية الشهر العقارى بـ

بعد التحية

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيدا لشهر الوصية الصادرة من :
السيد / من رعايا ج.م.ع ومسلم / مسيحى الديانة
وعمره سنة ومقيم غير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف اول موسى)

الصادرة لصالح : السيد / من رعايا ج.م.ع ومسلم /
مسيحى الديانة وعمره سنة ومقيم غير خاضع لاحكام
الحراسة .

(طرف ثان موسى له)

بيانات العقار الموصى به : كامل ارض وبناء العقار رقم
بشارع شياخة قسم/بندر محافظة
والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والمحدد كالاتى :
الحد البحرى : بطول مترا
الحد القبلى : بطول مترا
الحد الشرقى : بطول مترا
الحد الغربى : بطول مترا

١) اذا كان الموصى به اطيانا زراعية يذكر مساحة الاطيان وحدودها واطوالها وارقام القطع واسم الحوض ورقمه واسم الناحية والمركز والمحافظة وكافة ملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت) .

الملكية بـ : آلت الملكية الى الموصى بموجب
الشهر العقارى بـ برقم بتاريخ
مشهر بمكتب / /

التكليف : العقار موضوع الوصية وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع الوصية غير محمل باى حق عينى
(ا) محمل برهن / امتياز النخ لصالح ضد
مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ برقم
بتاريخ / /

مقدمه

ارشادات عملية :

يجوز للموصى ان يشهر عقد الوصية فى حالة حياته ويخضع العقد فى هذه الحالة لمرحلتى الطلبات والمشروعات ويحصل عنه كامل رسوم الشهر المستحقة ورسوم الحفظ قبل التصديق على توقيعه فيه او توثيقه واذا اراد الموصى توثيق عقد الوصية او التصديق على التوقيع عليه ولم يرغب فى شهره فيخضع العقد فى هذه الحالة لمرحلتى الطلبات والمشروعات ويحصل عنه رسوم التوثيق او لاتصديق وعند شهر هذا العقد بعد وفاة الموصى يحصل رسوم الشهر المستحقة ولا يؤثر على عقد الوصية المسجلة بختم ناقل للتكليف الا اذا ارفق معها السند الدال على وفاة الموصى (م ٥١٣ تعليمات) .

والمستندات واجبة التقديم فى هذه الحالة هى :

(ا) مستندات ملكية الموصى (ب) كشف رسمى مكلفة

صيغة رقم (١٠)

طلب شهر عقد هبة بدون عوض

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

بعد التحية

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيد لشهر عقد هبة بين كل من :

اولا : السيد / من رعايا ج.م.ع. ومسلم / مسيحي
وعمره سنة ومقيم غير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف اول واهب)

ثانيا : السيد / من رعايا ج.م.ع. مسلم / مسيحي الديانة
وعمره سنة ومقيم غير خاضع لاحكام الحراسة .

(طرف ثان موهوب له)

بيانات العقار موضوع الهبة : كامل ارض وبناء العقار رقم

بشارع	شياخة	قسم/بندر	محافضة
والبالغ جملة مساحته	مترا مربعا والمحدد كالاتى :		
الحد البحرى :	بطول	مترا	
الحد القبلى :	بطول	مترا	
الحد الشرقى :	بطول	مترا	
الحد الغربى :	بطول	مترا	

(اذا كان العقار من الاطيان الزراعية تذكر المساحة والحدود والاطوال واسم الحوض ورقمه واسم الناحية والمركز والمحافضة وكافة ملحقات الاطيان وحقوق الارتفاق ان وجدت) .

الملكية : آلت الملكية الى الطرف الاول الواهب بموجب
مشهر بمكتب الشهر العقارى بـ برقم بتاريخ / /

التكليف : العقار موضوع الهبة وارد فى تكليف

الحقوق العينية : العقار موضوع الهبة غير محمل بأى حق عينى
(أى : العقار موضوع الهبة محمل برهن / امتياز ... الخ لصالح
ضد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ
برقم بتاريخ / /)

المقابل : الهبة بدون مقابل
ارشادات عملية :

تكون الهبة بورقة رسمية والا وقعت باطلا ما لم تتم تحت ستر
عقد آخر . والمستندات واجبة التقديم فى هذه الحالة هى :

(١) مستندات ملكية الواهب .

(ب) كشف رسمي (مكلفة) . ويحرر عقد الهبة من ثلاث نسخ متطابقة ويقدم الى ذات المأمورية الواقع في دائرتها العقار .

صيغة رقم (١١)

طأب قرض مع ترتيب رهن رسمي

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقاري بـ :

بعد التحية

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي محرر بين كل من :

اولا : السيد / مسلم / مسيحي الديانة وعمره
سنة ومقيم قسم / مركز محافظة وغير خاضع
لاحكام الخراسنة .

(طرف اول دائن مرتهن)

ثانيا : السيد / مسلم / مسيحي الديانة وعمره
سنة ومقيم مركز / قسم محافظة وغير
خاضع لاحكام الحراسة تحت مسئوليته .

(طرف ثاني مدين رهن)

بيانات العقار : كامل ارض وبناء العقار رقم
شياخة (او المقام على قطعة الارض رقم
رقم من تقسيم بالمنطقة) قسم/مركز
محافظة والبالغ جملة مساحته مترا مربعا والمحدد
كالاتي :

الحد الغربي :	بطول	مترا
الحد الشرقي :	بطول	مترا
الحد القبلي :	بطول	مترا
الحد البحري :	بطول	مترا

الملكية : آلت ملكية العقار المقدم للضمان الى الطرف الثاني المدين
الراهن بموجب
برقم بتاريخ / /
مشهر بمكتب الشهر العقاري بـ

التكليف : العقار موضوع الضمان وارد في تكليف

الحقوق العينية : العقار المقدم للضمان غير محمل بأى حق عيني
(أو العقار المقدم للضمان محمل برهى / امتياز . الخ لصالح
ضد
م شهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ
برقم بتاريخ / /

مبلغ القرض : (فقط وقدره)

مقدمه

ارشادات عملية :

المستندات واجبة التقديم مع هذا الطلب هي :

- ١ - مستندات ملكية المدين الراهن
- ٢ - كشف رسمى (مكففة) . وينسخ العقد على ورق ابيض من
ثلاث نسخ متطابقة ريقدم الى ذات الامورية الواقع فى دائرتها العقار .

صيغة رقم (١٢)

طلب شهر الغاء وقف وقسمة عن

اطيان زراعية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

تحية طيبة وبعد ؟

نلتبس استخراج كشف تحديد تمهيدا لتحرير عقد شهر الغاء وقف
وقسمة .

شهر الغاء الوقف

عن وقف المرحوم /

بموجب الاشهاد الشرعى الصادر من محكمة

برقم

بتاريخ / / أوقف المرحوم من رعايا ج.م.ع

الاطيان الزراعية المينة فيما بعد على (تذكر سلسلة

الاستحقاق من واقع الاشهاد الشرعى بالوقف مع مراعاة اشهادات التغير

ام وجدت وتذكر اسماء المستحقين الذين تلقى عنهم المستحق

الاخير حصته فى الوقف مع ذكر تاريخ وفاته وتاريخ ايلولة الاستحقاق

(اليه) .

وثابت وفاة الواقف المذكور من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة
بتاريخ / / برقم متتابعة
صور بتاريخ / / (تذكر الاعلامات المثبتة لوفاة باقى
المستحقين الذين توفوا والذين تلقى عنهم المستحق الاخير نصيبه فى
الوقف . واذا كانت الوفاة ثابتة بموجب حكم او غيره تذكر كافة
بياناته .

الاطيان موضوع شهر الغاء الوقف : اطيان زراعية تبلغ جملته
مساحتها كائنة بزماء ناحية مركز محافظة
بحوض رقم قطعة والمحددة كالآتى :

الحد الغربى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد البحرى :	بطول	مترا

التكليف : الاطيان موضوع شهر الغاء الوقف وارادة فى تكليف

مكافاة جزء رقم صفحة رقم من سنة الى
سنة وثابت ذلك من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات
مصلحة الاحوال المقررة برقم بتاريخ / / هذا
وقد سددت رسوم الايلولة وضرائب التركات كما هو ثابت من الشهادة
المستخرجة من مأمورية ضرائب بتاريخ / /
(او : ولا يستحق رسوم ايلولة وضرائب تركات وثابت ذلك من مأمورية
ضرائب بتاريخ / /

(ب) عقد قسمة

محضر بين كل من :

اولا : السيد /

وعمره

سنة ومقيم

(طرف اول)

ثانيا : السيد /

وعمره

سنة ومقيم

(طرف ثانى)

ثالثا : (تكتب اسماء باقى المستحقين فى الوقف المتقاسمين) الجميع
من رعايا ج.م.ع. ومسلمو الديانة وغير خاضعين لاحكام الحراسة تحت
مسئوليتهم .

الاطيان موضوع القسمة

جدول (١) قبل القسمة

الاطين الزراعية البالغ جملة مساحتها	الكائنة بزمام
ناحية	مركز
محافظة	بالمبينة الحدود والمعالم
المشار اليه عاليه .	

جدول (ب) بعد القسمة

اتفق الأطراف المذكورين بعاليه على انتهاء حالة الشيعوع القائمة بالنسبة للاطيان سالفة الذكر والتي آلت اليهم بالمشاع عن طريق شهر الغاء الوقف عاليه على أن يختص كل منهم بحصته مفرزة محددة على الوجهة الآتى :

اولا : نصيب السيد /

مساحة قدرها	كائنة بزمام ناحية	مركز
محافظة	بالحوض رقم	بالقطعة رقم
والمحددة كالاتى :		

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

ثانيا : نصيب السيد /

مساحة قدرها	كائنة بزمام ناحية	مركز
محافظة	بالحوض رقم	القطعة رقم
والمحددة كالاتى :		

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

الملكية : آلت الملكية للأطراف المتقاسمين بموجب شهر الغاء الوقفه عاليه .

التكليف : الاطيان موضوع القسمة وارده في تكليف
مما ورد ذكره عالياً .

الحقوق العينية :

الاطيان موضوع القسمة غير محملة بأى حق عيني .
مقدمه

ارشادات عملية :

يُقدم الطالب الخاص بشهر قائمة الغاء الوقف للمأموريات الواقع في
دائرتها العقار موضوع شهر الغاء الوقف ويجب ان يكون موقعا عليه من
المستحق طالب الشهر او ممن يقوم مقامه او من ذى شأن وان يشتمل
على ايسم الواقف واسباء المتقاسمين الذين تلقى عنهم المستحق الاخير
حقه في الوقف مع ذكر تاريخ وفاته وتاريخ ايلولة الاستحقاق اليه والمستندات
واجبة التقديم هي :

(أ) (٠) الاشهادات الشرعية بالوقف .

(ب) كشف رسمي مستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة
(ج) الاعلام الشرعية المثبتة لوفاة الواقف ومن توفي من سلسلة
المستحقين

(د) (٠) شهادات رسوم ايلولة وضرائب تركات او الاغفاء منها اذا
كانت الوفاة قد وقعت بعد ١٩٤٤/٩/١ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤٢
لسنة ١٩٤٤ الخاص بفرض رسوم ايلولة على التركات .

(هـ) (٠) ما يفيد عدم حصول تغيير في مصاريف الوقف او اشهاد
التغيير نفسه .

صيغة رقم (١٣)

طلب بيع شقة

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقاري بـ :

بعد التحية

نلتبس باستخراج كشف تحديد تمهيداً لتحرير عقد بيع نهائي محرر
بين كل من :

أولا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم /مسيحي
الديانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام
الحراسة تحت مسؤوليته . (طرف اول بائع)

ثانيا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم /مسيحي
الديانة وعمره سنة ومقيم وغير خاضع لاحكام الحراسة
تحت مسؤوليته . (طرف ثان مشترك)

بيانات العقار : الشقة رقم من الطابق بالـعقار
رقم بشارع قسم/بندر محافظة

وتبلغ مساحة العقار الاصلى كـه
كالاتى : مترا مربعا وحدوده

الحد البحرى :	بطول	مترا
الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا

ومساحة الشقة موضوع التعامل
كالاتى : مترا مربعا وحدودها

الحد القبلى :	بطول	مترا
الحد الغربى :	بطول	مترا
الحد الشرقى :	بطول	مترا
الحد البحرى :	بطول	مترا

وتشمل الشقة موضوع التعامل على عدد
وخمسام الخ .

ويشمل التعامل أيضا حصة الشقة موضوع البيع فى كافة الاجراء
المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك وهى عبارة عن حصة قدرها
قيراطا من اربعة وعشرين قيراطا مشاعا فى كامل ارض العقار الاصلى
والبالغ مساحتها مترا مربعا وكذلك فى المداخل الرئيسية
والسطح والافنية والسلام والانابيب والمصاعد الخ . وكافة
الاجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك .

الملكية : آلت ملكية الشقة موضوع التعامل الى البائع بموجب
مشهر بمكتب الشهر العقارى بـ / /
بتاريخ / / برقم

التكليف : العقار موضوع التعامل وارد في تكليف
الحقوق العينية : العقار موضوع التعامل غير محل باى حق عينى
أو : محمل برهن / امتياز الخ لصالح
مشهر قائمه بمكتب الشهر العقارى بـ / /
بتاريخ / / برقم
التمن : جنيه (مغط

مقدمه

ارشادات عدلية : يراجع في ملكية الطبقات المادة ٨٥٦ وما بعدها
من القانون المدنى والمواد (١٨٢ ، ١٨٣ من تعليمات الشهر العقارى
المنشورة .

صيغة رقم (١٤)

عقد بيع شقة

انه في يوم الموافق / /
حرر في تاريخه بين كل من :
أولا : السيد / من رعايا ج.م.ع مسلم/مسيحي الديانة
وعمره سنة ومقيم (طرف اول بائع)
ثانيا : السيد / من رعايا ج.م.ع ومسلم/مسيحي الديانة
وعمره سنة ومقيم (طرف ثانى مشتري)
اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :
أولا : موضوع البيع : باع الطرف الاول الى الطرف الثانى بكافية
الضمانات الفعلية والقانونية الشقة رقم
من العقار رقم بشارع
بمحافظة قسم/مركز
بالتاريخ

وتبلغ مساحة العقار الإصلى مترا مربعا وحدوده كالاتى :
الحد البحرى : بطول مترا

الحد القبلي :	بطول	مترا
الحد الشرقي :	بطول	مترا
الحد الغربي :	بطول	مترا

وتتكون الشقة موضوع التعامل من عدد غرفة وصالة ودورة مياه تتكون من ويتبع التعامل حصة قدرها قيراطا من اربعة وعشرين قيراطا مشاعا في كامل اجزاء العقار الاصلي المعدة للاستعمال المشترك وهي عبارة عن :

(ا) الارض : البالغ جملة مساحتها مترا مربعا والمبينة الحدود والمعالم عالية .

(ب) السطح : البالغ جملة مساحته مترا مربعا .

» تذكر كافة الاجزاء المشتركة للاستعمال المشترك وعلى وجه الخصوص الاساسات والسلّم والحوائط والجدران المشتركة الرئيسية والانابيب المشتركة والافنية والمصاعد والدهاليز والممرات ... الخ وبالجملة كل ما كان مشتركاً ومعداً للاستعمال بين جميع ملاك الشقق بالعقار الاصلي » .

هذا ويقر الطرفان بأن اوصاف العقار موضوع التعاقد مطابقة لوصافه بالطبيعة وذلك تحت مسؤوليتهما دون مسؤولية مصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

ثانيا : الملكية : آلت ملكية الشقة موضوع التعاقد الى الطرف الاول البائع بما يتبعها من حصة شائعة في الاجزاء المشتركة سالفة الذكر ضمن محرر : الشهر بمكتب الشهر العقاري بـ برقم بتاريخ / /

ثالثا : التكليف : الشقة موضوع التعامل واردة في تكليف مكلفة جزء رقم صفحة رقم من سنة لى سنة وثابت ذلك من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات برقم بتاريخ / /

رابعا : الحقوق المعينة : العقار موضوع التعامل غير محمل بأي حق

عيني (او العقار محمل برهن / امتياز الخ) لصالح
ضد مشهر قائمته بمكتب الشهر العقارى بـ
برقم بتاريخ / / (.

خامسا : الثمن : تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره جنييه
(فقط) دفع منه الطرف الثانى الى الطرف الاول قبل الان
مبلغ جنييه (فقط) اما الباقي وقدره جنييه
(فقط) فقد دفعه الطرف الثانى المشتري الى الطرف الاول
البائع بالكامل عند التوقيع على هذا العقد وبذلك يعتبر التوقيع على هذا
العقد بمثابة مخالصة تامة ونهائية بكامل الثمن (وفى حالة دفع جزء من
الثمن عند كتابة العقد وتم تأخير جزء من انثمن عند التوقيع على عقد البيع
النهائى فى الشهر العقارى يذكر ذلك) .

سادسا : اقرار : يتعهد الطرف الثانى المشتري باحترام كافة
القواعد التى حددها القانون والخاصة بملكية الطبقات وعلى الاخص
ما يأتى :

١ - يتعهد المشتري بعدم احدث اى تعديل فى الاجزاء المشتركة
بغير موافقة جميع الملاك حتى تجديد البناء الا اذا كان هذا التعديل لا يلحق
الضرر بالملاك الاخرين .

٢ - يتحمل الطرف الثانى المشتري بنصيبه فى تكاليف حفظ الاجزاء
المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ويكون نصيبه فى هذه التكاليف
بنسبة قيمة حصة الشقة موضوع التعامل فى الاجزاء المشتركة سالفه
المذكر .

٣ - لا يحق للطرف الثانى المشتري ان يتخلى عن نصيبه فى الاجزاء
المشتركة .

سابعا : التحسين : العقار موضوع التعامل خارج مناطق التجسين
وثابت ذلك من تأشيرة المكتب الهندسى على كشف التحديد
بتاريخ / /

ثامنا : المعاينة : يقر الطرف الثانى بأنه قد عاين الشقة موضوع
التعامل المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وانه قد استلمها ووضع
يده عليها وقبلها بحالتها الراهنة وانه قد أصبح ومنذ تاريخ التوقيع على

هذا العقد — مسئولا عن سداد العوائد وكافة الأموال الأميرية وغيرها
المقرر على الشقة موضوع العقد .

تاسعا : الحراسة : يقر الطرفان المتعاقدان بأنهما غير خاضعين
لاحكام الحراسة .

عاشرا : مصروفات العقد : إتفق الطرفان على ان جميع مصروفات
ورسوم واتعاب تسجيل هذا العقد يتحملها الطرف الثانى المشتري
وحده .

حرر العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة منه للعمل بموجبه عند
اللزوم .

طرف اول . طرف ثانى .

صيغة رقم (١٥)

طلب تأشير هامش

السيد الاستاذ / امين مكتب الشهر العقارى بـ

بعد التحية

الصفة

الجنسية

مقدمه السيد/

محل الاقامة

الموضوع

يرجو الطالب :التأشير هامشيا على المحرر .الموضح بعد ، ومرغقا
بالطلب السند الذى يبيح التأشير .

(١) المحرر .موضوع التأشير الهامشى :

نوع المحرر

تاريخ ورقم شهره

اثر المحرر فى نقل التكليف

(ب) السند الذى يبيح التأشير :

نوعه

تاريخه

مضمونه

الجهة التي اصدرته

اسماء ذوى الشأن فيه

وعليه ارجو اثبات التأشير على هامش المحرر المذكور سلفا .
توقيع الطالب

صيغة رقم (١٦)
طلب مكتب الشهر العقارى
باجراء تأشير هامش بشطب قيد

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـ

مقدمه / المقيم

ارجو اجراء التأشير الهامش على قائمة القيد الشهر تحت
رقم بتاريخ / / بمكتب الشهر العقارى بـ
بشطبه شطباً نهائياً واعطائى شهادة رسمية بذلك ، وطية صورة رسمية
من العقد الرسمى المحرر بمكتب التوثيق
برقم بتاريخ / /

ومستعد لدفع الرسم المقرر

واقبلو وافرو الاحترام

تحريرا فى / / الطالب
توقيع

صيغة رقم (١٧)
طلب شهادة تصرفات عقارية (١)

السيد / امين مكتب الشهر العقارى بـ

مقدمة والمقيم

ارجو اعطائى شهادة عقارية بالتصرفات المتوقعة ضد :

السيد / بن بن عن المدة من

الى وذلك عن العقار الكائن بشارع . رقم

(١) اذا رغب الطالب فى ان يكون طلبه على وجه الاستعجال يوضح ذلك فى نهاية الطلب
وذلك نظير أداء رسم اضافى يعادل الرسم المقرر ، وفى هذه الحالة تستخرج الشهادة
فى اجل لا يجاوز اسبوعين .

قسم / مركز مديريّة او محافظة (او الكائن
بناحية مركز مديريّة او محافظة
اذا كان ارضا زراعية) .

واقبلوا وافر الاحترام

الطالب

توقيع

تحريراً في

صيفة رقم (١٨)

محضر اثبات غيبه

انه في يوم الموائق الساعة
(بمكتب / فرع) توثيق
امامنا نحن الموثق بالمكتب / بالفرع المذكور

وبحضور كل من :

- ١ — المقيم بطاقة شخصية / عائلية رقم
- ٢ — المقيم بطاقة شخصية / عائلية رقم

بصفتها شاهدين عاقلين بالغين عارفين لشخصية طالب
اثبات الغيبة ولا تربطهما بنا ولا به صلة قرابة او صلة مصاهرة
وشخصيتهما معروفة لنا (طبقاً للمادتين ٧ ، ٨ من اللائحة التنفيذية
لقانون التوثيق) .

حضر السيد / بن بن ومهنته
وجنسيته ومحل اقامته وبعد تعريفه المعرفة
التامة بشهادة الشهود المذكورين عرض علينا انه بمقتضى الاعلان المفق
عن يد محضر محكمة بتاريخ قد نبه على
السيد / بن بن وصناعته
وجنسيته والمقيم بالحضور اليوم
الساعة

لمكتب (او الفرع) التوثيق بـ لغرض توثيق (او التصديق على)
عقد نوعه (موضوعه) بين السيد
(الطالب) والسيد / وطلب اليها الحاضر ان تثبت حضوره
وغيبته المعلن اليه المذكور .

وحيث انه قد بلغت الساعة ولم يحضر المعلن اليه بذاته
ولم يرسل وكيلًا عنه بالرغم من النداء عليه عدة مرات بصوت عال .

فبناء على طلب المذكور قد اثبتنا حضوره كما اثبتنا غيبته
المعلن اليه بموجب هذا المحضر الذى قفل الساعة وبعد تلاوته
بمعرفتنا على الحاضرين بحضور الشهود قد توقع عليه منا جميعا .

صيغة رقم (١٩)

محضر اثبات واقعة الامتناع عن التوقيع على المحررات

انه فى يوم الموافق الساعة
بمكتب (او فرع) توثيق
امامنا نحن الموثق بالمكتب (او الفرع) المذكور :
وبحضور كل من :

١ - السيد / المقيم بطاقة شخصية/عائلية
٢ - السيد / المقيم بطاقة شخصية/عائلية

الشاهدان الحائزان لكافة الصفات المطلوبة قانونًا طبقاً للمادتين
رقمى ٧ و ٨ اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق .
حضر

السيد / بن بن ومهنته
وجنسيته المقيم وعرض علينا انه بمقتضى الاعلان
المرفق على يد محضر محكمة بتاريخ قد تنبه على
بن بن ومهنته وجنسيته
المقيم بالحضور اليوم الساعة

بمكتب (او فرع :) توثيق
لفرض توثيق (او التصديق على) عقد (نوعه) بين
و

وطالب الينا الحاضر أن نثبت حضوره وأمتناع المعلن اليه المذكور
عن التوقيع على العقد المشار اليه وحيث اننا قد طلبنا الى
المعلن اليه أن يقوم بالتوقيع على العقد المذكور فامتنع في ذلك وأثبت
الأتى :

فبناء على طلب السيد / قد اثبتنا حضوره كما اثبتنا
اقوال السيد / المعلن اليه وذلك بموجب هذا المحضر
الذى قفل الساعة وبعد تلاوته بمعرفتنا على الحاضرين
بحضور الشهود وقع عليه الجميع معنا .

١ - منشور رقم ١٦ فنى بتاريخ ١٠/٤/١٩٤٨ : اذا تخلف بعض
المتعاقدين في الحضور لتوثيق محرر او للتصديق على التوقيع فيه بعد
اعلانهم رسميا وطلب الباقيون تحرير محضر لاثبات غيبتهم فيحرر المحضر
المذكور بالشروط الموضحة بالمادة ٩٥ من تعليمات التوثيق ، فعل الموثق
تحرير المحضر بعد التأكد من غيبة الغائب تالمناداة عليه عدة مرات وبذكر
في المحضر ساعة الفتح والقفل ويوقع عليه من الحاضرين ومن الموثق
ويرفق به المستند المثبت للاعلان وتثبت محاضر الغيبة في دفتر اثبات
المحررات متى تم توثيقها ويعطى لها الرقم المسلسل في الدفتر المذكور
وحسب الاسبقية وتحصل عنها الرسوم وفقا للقاعدة العامة التى تطبق
على المحررات المطلوب توثيقها .

صفة رقم (٢٠)

الالتماسات المقدمة الى

مأمورية الشهر العقارى في الطلبات

١ - التماس بتعديل الثمن

في الطلب رقم بتاريخ / /

مأمورية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقارى بـ

بعد النحية

نقدمنا بالطلب رقم بتاريخ / /

والموضوعه
وحيث أنه قد ذكر بالطلب المذكور ان الثمن (أ)
مبلغ الدين او المقابل (جنيه (فقط)

ولما كنا نرغب في تعجيل الثمن المذكور الى مبلغ
(فقط)

لذلك

تتمس اعتبار أن الثمن هو المبلغ الاخير والاسير في الاجراءات
على هذا الاساس .

(ب) التماس بجعل موضوع

الطلب دعوى او حكم صحة ونفاذ

بدلا من بيع

في الطلب رقم بتاريخ / /

بمأمورية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية ان شهر العقارى

بعد التحية

نقدم منا الطلب رقم بتاريخ / / وموضوعه

وحيث ان الطلب المذكور مقدم على أنه بيع لصالح

ضد
على العقد المذكور من البائع ما يتحتم معه رفع دعوى صحة ونفاذ عقد
بيع ضد البائع .

لذلك

ناتمس تغيير موضوع الطلب من بيع الى دعوى صحة ونفاذ عقد
بيع واستكمال السير في الاجراءات على هذا الاساس .

مقدمه

(ج) التماس بقصر التعامل
على حصة في العقار

في الطلب رقم بتاريخ / /
مأمورية

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقاري بـ

بعد التحية

لقد قدمنا بالطلب رقم بتاريخ / /
وموضوعه / وحيث ان موضوع التعامل كان كامل أرض وبناء
العقار رقم بشارع قسم/بندر
محافظة (او اطيان زراعية مساحتها كائنة
بحوض بناحية مركز محافظة (

وحيث اننا نرغب في تعديل الطلب المذكور بحيث ينصب التعامل فقط على
حصة قدرها قيراطا من اربعة وعشرين قيراطا مشاعا في كامل
ارض وبناء العقار المذكور (او : مساحة قدرها . وهي عبارة
عن القطع ارقام و بحوض بناحية (

لذلك

نلتزم تعديل الطلب المذكور بحيث يشمل هذه الحصة فقط واستكمال
السير في الاجراءات على هذا الاساس .

مقدمه

(د) التماس بضمم مشترك

جديد او بائع جديد

في الطلب رقم السنة

مأهوية

السيد الاسناد / رئيس مأهوية الشهر العقاري بـ

بعد التحية

تقدم منا الطلب رقم بتاريخ / /

وموضوعه :

وحيث أنه ذكر بالطلب المذكور أن البائع (أو المشتري) هو
السيد / ولما كانت حقيقة الامر أن الباعين (أو المشتري)
هم و

أذلك

نلتمس تعديل الطلب واستكمال السير في الاجراءات على الاساس
الموضح .

مقدمه

(هـ) التماس بقبول المساحة الواردة بكشف

التحديد

في الطلب رقم بتاريخ / /

مأهوية

السيد الاستاذ / رئيس مأهوية الشهر العقاري بـ

تحية طيبة وبعد

لقد تقدمنا بالطلب رقم بتاريخ / /

وموضوعه :

وحيث أنه ذكر بالطلب أن العقار تبلغ مساحته
ولما كانت المعاينة وكشف التحديد قد اسفرت عن ان المساحة الحقيقية
هي :

لذلك

نقرر قبولنا لما جاء بكشف التحديد وما أسفرت عنه المعاينة ونلتمس
السير في الاجراءات على هذا الاساس

مقدمه

(و) التماس باضافة موضوع
جديد للطلب

في الطلب رقم بتاريخ / /

مأهوية

السيد الاستاذ / رئيس مأهوية الشهر العقاري بـ

بعد التحيه

تقدم منا الطلب رقم بتاريخ / /

وموضوعه

وحيث أنه قد ذكر بالطلب أن موضوعه بيع فقط ولما كان البائع
قد تلقى الملكية بالميراث عن
بتاريخ / /
المتوفى

ولما كان شهر حق الارث واجبا لتصرف الوارث

لذلك

نلتمس جعل موضوع الطلب شهر حق الارث وبيع والسير في
الاجراءات على هذا الاساس وبيانات شهر حق الارث كالاتى :

(شهر حق الارث من الصيغة رقم ٧)

ارشادات عملية : يراعى انه يمكن تعديل انطلب فى الحدود الواردة
بهذه الالتماسات وذلك كله فى مرحلة القبول أى قبل استخراج كشف
التحديد مؤشرا عليه بالقبول للشهر وذلك عدا حالة تعديل الثمن او
مبلغ الدين التى يجوز تعديلها بعد القبول .

فهرس الكتاب

صفحة

القسم الاول :

- ٩ الباب الاول : مصلحة الشهر العقارى والتوثيق
- ١٠ منهج البحث
- ١١ الفصل الاول : مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها
- اختصاص ووظائف مكاتب الشهر
- ١٢ اختصاص ووظائف المأموريات
- ١٤ الفصل الثانى : مكاتب التوثيق وفروعها
- اختصاص المكاتب والفروع
- ١٥ وظائف المكاتب والفروع
- ١ - توثيق عقود زواج الاجانب
- ٢ - التوكيلات والتفويضات العامة
- ٣ - اثبات تاريخ المحررات العرفية
- ٤ - التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية
- ١٩ محاضر اثبات واقعة الامتناع على التوقيع على المحررات
- ٢٠ اجراءات التوثيق
- تسليم صور المحررات التى تم توثيقها
- ٢١ سلطة الموثق فى رفض التوثيق والنظم منه
- ٢١ توثيق العقود التى تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه
- ٢٣ الباب الثانى : المحررات واجبة الشهر
- منهج البحث

الفصل الأول : المحررات التى تشهر بطريق التسجيل

- ١ — التصرفات والإحكام النهائية المنصوص عليها
تالمادة التاسعة من قانون الشهر
- ٢ — التصرفات والإحكام النهائية التى نصت عليها
المادة العاشرة من قانون الشهر
- ٣ — تسجيل بعض الحقوق التى جاءت بها المادة
الحادية عشر من قانون الشهر
- ٤ — السندات المثبتة لحق الارث
- ٥ — ديون تركة المورث

الفصل الثانى : المحررات الواجب شهرها بطريق القيد

٣١

- الفرق بين الشهر بطريق التسجيل والشهر بطريق القيد
الحقوق الغينية التبعية التى تشهر بطريق القيد
البيانات الواجب توافرها فى قائمة القيد
الجزاء المترتب على اغفال احدى هذه البيانات
تجديد القيد

٣٢

٣٣

الأثر المترتب على بطلان القيد

٣٤

محو القيد

الفصل الثالث : المحررات الواجب شهرها بطريق

٣٤

التأشير الهامشى

٣٧

محو التأشير أو التسجيلات

٣٧

الفصل الرابع : شهر بطريق الايداع

٣٩

الباب الثالث : اجراءات الشهر

منهج البحث

الفصل الأول : مراحل إجراءات الشهر

المرحلة الأولى : تقديم الطلب والتأشير عليه بقبوله

٤٠

لشهر

(أ) تقديم الطلب

٤١

(ب) الفحص المبدئي للطلبات

(ج) إحالة الطلبات الى المكتب الهندسى

٤٨

(د) اتمام فحص الطلب بالقبول

٤٩

المرحلة الثانية : تقديم مشروعات المحررات المعدة للشهر
للمأمورية والتأشير عليها بصلاحياتها للشهر .

٥٠

المرحلة الثالثة : توثيق المحررات او التصديق عليها

٥١

المرحلة الرابعة : شهر المحرر بالمكتب

الفصل الثانى : المبحث الاول : إجراءات شهر المخزونات التى

٥١

تشهر بطريق التأشيرات الهامشية

٥٣

التظلم من قرار حفظ طلب التأشير الهامشى واجرائه

٥٤

شطب الحقوق العينية العقارية التبعية

٥٥

شطب الحجز الادارى واجرائاته

٥٥

المبحث الثانى : إجراءات شهر ملكية الطبقات (الشقق)

٥٧

الفصل الثالث : نظام الأسبقية فى بحث طلبات الشهر

ومشروعات المحررات

٥٨

اسقاط الأسبقية

٥٩

التظلم فى قرار اسقاط الأسبقية واجرائه

٦٠

الغاء الشهر المؤقت

٦٠

الفصل الرابع : تملك الاجانب للعقارات والاراضى الفضاء

٦٣

الاحكام التنفيذية للقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ الخاص

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والاراضى

٦٣

الفضاء

٧١	أقسام الثاني :
٧٢	ملحق رقم (١)
	بيان مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
٩١	ملحق رقم (٢)
	قانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والمعدل لبعض احكامه بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠
	اولا : الرسم المقرر
٩٤	ثانيا : رسم الحفظ
	ثالثا : الرسم النسبى .
٩٨	تحصيل الرسوم وطرق التظلم فى اوامر تقدير الرسوم
١٠٠	تخفيض الرسوم والاعفاء منها
١٠١	العقوبات الخاصة بالتهرب من اداء الرسوم
١٠٢	سقوط الحق فى استرداد الرسوم
	ملحق رقم ٣
١٠٢	صيغ طلبات الشهر العقارى
	١ - طلب شهر صحيفة دعوى
	٢ - طلب شهر حكم
	ارشادات عملية :
	٢ - طلب شهر عقد بيع
	٤ - عقد بيع ابتدائى
	٥ - دعوى صحة تعاقد
	٦ - عقد صلح فى دعوى صحة تعاقد
	٧ - طلب شهر حق الارث
	٨ - طلب شهر حق ارث وبيع
	٩ - طلب شهر وصيه

أرشادات عملية :

- ١٠ - طلب شهر عقد هبة بدون عوض
- ١١ - طلب قرض مع ترتيب رهن رسمي
- ١٢ - طلب شهر الغاء وقف وقسمه
- عن اطيان زراعية
- ١٣ - طلب بيع شقة
- ١٤ - عقد بيع شقة
- ١٥ - طلب تأشير هامشي
- ١٦ - طلب باجراء تأشير هامشي بشطب قيد
- ١٧ - طلب شهادة تصرفات عقارية
- ١٨ - محضر اثبات غيبة
- ١٩ - محضر اثبات واقعة الامتناع عن التوقيع على المحررات
- ٢٠ - التماسات مقدمة الى مأمورية الشهر العقاري في الطلبات
- أ - التماس بتعديل الثمن
- ب - التماس بتعديل موضوع الطلب
- ج - التماس بقصر التعامل على حصة في العقار
- د - التماس بضم مشتر او بائع جديد
- هـ - التماس بقبول المساحة الواردة بكشف التحديد
- و - التماس باضافة موضوع جديد للطلب

ارشادات عملية :

« تم بحمد الله »

دار وهدان للطباعة والنشر

٦ ميدان بركة الرطل — الفجالة

ت ١٠٥٠٣٦ — ١٢١٤٤٤

3

Bibliotheca Alexandrina



1523423

دار وهدان للطباعة والنشر
٦ ميدان بركة الرمل — الفجالة
ت ٩٢١٤٤٤ — ٩٠٥٠٣٦
